

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije
2	za građenje objekta socijalne zaštite na katastarskoj parceli broj 3605 KO Nikšić, koja se nalazi u Istočnoj prostornoj zoni, urbanistička jedinica 13 – Gračanica sjever, na površini za stanovanje srednje gustine – SS, u Generalnom urbanističkom rješenju, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24), opština Nikšić.
3.	PODNOŠIOCI ZAHTEVA: Elektroprivreda Crne Gore A.D. Nikšić
4.	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br. 72/24), opština Nikšić, grafički prilog br. 2 „Namjena površina - stanje“ – Generalno urbanističko rješenje Nikšića, predmetna lokacija je postojeće namjene SMG – stanovanje male gustine. Prema grafičkom prilogu br. 1a „Postojeća izgrađenost“ – Generalno urbanističko rješenje Nikšića, na kat.parcele 3605 KO Nikšić, evidentirani su postojeći objekti – topografska i katastarska podloga. Uvidom u list nepokretnosti 720 KO Nikšić, na kat.parceli br. 3605 nema evidentiranih objekata, ista je površine 4.245 m ² , načina korišćenja – park. Prije izgradnje objekta/ata na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.
5.	PLANIRANO STANJE
5.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema Generalnom urbanističkom rješenju Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Nikšić, grafički prilog br. 2a „Plan namjene površina“, katastarska parcela broj 3605 KO Nikšić, nalazi se u Istočnoj zoni, u urbanističkoj jedinici 13 – Gračanica sjever, planirane namjene stanovanje srednje gustine – SS. SMJERNICE PO PROSTORNIM JEDINICAMA II ISTOČNA ZONA POVRŠINA 375,1 ha <i>11. Željezara, 12. Rubeža, 13. Gračanica sjever</i> SMJERNICE 1. Kompleksno uređenje. 2. Regulacija Gračanice. 3. Poboljšanje uslova stanovanja. 4. Kontrola industrijskog zagađenja. 5. Zaštita svih segmenata životne sredine. 

13. Gračanica-sjever

- Transformacija dijela orijentisanog ka Ulici Vuka Karadžića prema rešenjima međunarodnog konkursa za urbanističko rešenja područja.
- Zona naselja u južnom dijelu UJ 13 (raseljena lica i Romi) je prostor koji takođe zahtjeva poseban tretman jer kvalitetno urbanističko rješenje nije moguće dati u postojećoj strukturi. Plan predlaže radikalno rješavanje kroz detaljnu razradu.
- Moguće rješenje je traženje Međunarodnih donacija.
- Zonu vojnih magacina urbanistički u cjelini realizovati u skladu sa zahtjevima nove namjene – socijalna zaštita - dom za stara lica.
- Za preostali dio UJ 13 je neophodno uređenje prostora sa odgovarajućim infrastrukturnim rješenjima (sa adekvatnim profilima saobraćajnica, sistemom vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda).
- Stabilizacija i regulacija vodotoka Gračanice uz formiranje zelenog zaštitnog pojasa, sanacija terena i stvaranje uslova za proširenje industrijske zone i formiranje zone rekreacije na otvorenom. Granica rijeke Gračanice i zaštitnog pojasa je definisana na osnovu studije proticaja za povratni period od sto godina.

PODRUČJE GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE SMJERNICE ZA UREĐENJE PO ZONAMA

ISTOČNA ZONA	
Površina zone	375 ha.
Urbanističke jedinice	11 - Željezara, 12 - Rubeža, 13 - Gračanica sjever.
Namjena	11 Željezara - Dominantna industrija, sanacija neformalnih naselja, nova stambeno poslovna zona. 12 Rubeža stanovanje manjih gustina, sa okućnicom i uz poljoprivredno zemljište, sa mješovitom namjenom u centralnom dijelu Rubeže. Uređenje Gračanice sa zaštitnim pojasom, šumski pojas. 13 Gračanica sjever: Mješovita namjena, stanovanje malih gustina sa okućnicom i uz poljoprivredno zemljište stanovanje srednjih gustina, potreba uređenja i parcelacije površina substandardnog stanovanja, Gračanica industrija i zaštitni pojas.
Smjernice	Uređenje direktno prema opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama generalne urbanističke razrade, na osnovu detaljne razrade iz ovog planskog dokumenta, prema konkursnom rešenju i/ili novom dokumentu sa detaljnom razradom za područja substandardnog stanovanja.

OPŠTA PRAVILA I USLOVI IZGRADNJE PO NAMJENAMA GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE

Stanovanje srednjih gustina (SS)

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Stambeni objekti se mogu graditi kao objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja, slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300m², za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosi do P+2 je 800m², a spratnosti preko P+2 1200 m².

Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;

- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja je P+2+Pk; a u blokovi višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk;
- Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti.

	• Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili /i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu. • Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom; • Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za za parkiranje; • Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta; • Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili kao dvojnih, ili u nizu, moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda; • Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.4; • Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6; • Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8; • Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja. • Na površinama stanovanja srednjih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, objekti infrastrukture, kao i: skladišta, komunalno-servisni i privredni objekti objekti koji ne ugrožavaju osnovnu namjenu; • Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja; • Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine. • Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2; • Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture; • Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije; • Pristup parceli obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m; • Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).
5.2.	Pravila parcelacije
	Područje predmetne lokacije nije obuhvaćeno planskim dokumentom detaljne razrade. <i>Opšta pravila i uslovi izgradnje po namjenama generalne urbanističke razrade – Stanovanje srednjih gustina (SS)</i> Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300m² , za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+2 je 800m² a spratnosti preko P+2 1200 m² . Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25.
5.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	• Građevinska linija novih objekata prema saobraćajnici treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom u djelovima sa formiranom odnosno prepoznatljivom građevinskom linijom; • Građevinska linija ne može biti udaljena manje od 5m od saobraćajnice ukoliko oblik parcele ne omogućava korišćenje parcele ili objekta za za parkiranje; • Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta; • Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granica susjednih parcela, ili kao dvojnih, ili u nizu, moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda; • Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude

	ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije; • Pristup parceli obezbijediti sa javne kolske saobraćajnice. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, za objekte višeporodičnog stanovanja mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 4,5 m. <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, br. 066/23, 113/23) •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom 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), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. KONKURSNO RJEŠENJE ORGANIZACIJA KAPACITETA SADRŽAJAI FIZIČKIH STRUKTURAU OKVIRU PRO-STORNIH CELINA Elementi koncepcije na kojoj se zasniva naš pristup projektovanju, prostornih celina jeste integralno tretiranje prirodne i izgrađene sredine, regulisanje tokova koji bi mogli da degradiraju sredinu, kao pokušaj uspostavljanja nove kvalitetnije ravnoteže čoveka sredine. Nastojalo se da se onemoguće izvesne pojave dehumanizacije gradskog života, degradacije sredine, smanjenjem medjususjedskih veza, i sve izraženijeg otuđenja ljudi u urbanoj sredini, da se ovo naselje približi tako potrebnim humanim ciljevima u našem vremenu. Zone A1, A2, B, D i djelimično E su namijenjene za izgradnju stambenih struktura. Svi stambeni objekti smješteni su na svojim parcelama, P+2 na parceli od 841m² , P+4 na parceli od 1218m². Sami objekti su projektovani u sistemu istih gabarita a varijabilnih osnova po spratovima. Više zgrade sa nešto većom koncentracijom stanovnika locirane su po dubini svake od zona. Sve fasadne građevinske površine na svim objektima projektovane su u odgovarajućim savremenim prirodnim materijelima (dominantno drvo, metal, kamen). Konstrukcija stambenih objekata je od armiranog betona sa mogućnošću uvođenja modularne mjere za konstruktivne raspone i elemente (stubovi, tavanice, stepenice, parapete, spoljni zidovi itd.), radi već dobro poznate unifikacije i brže i jeftinije gradnje. Svaki stambeni objekat na ravnom krovu projektovan je sa slojem zemlje iz termičkih i ambijentalnih razloga. Zbog kvalitetnijeg stanovanja prvih etaža stambenih objekata projektovano je visoko prizemlje. Zone "B" i "D" su projektovane sa najvećim brojem stambenih objekata dok je zona E namijenjena za već pomenuti sport i rekreaciju sa raznovrsnim sportskim terenima kao i jednim prizemnim objektom ugostiteljskog karaktera kao i za potrebe sportova i sportista. Gledano sa prostornog aspekta naselje „Sunčani grad" jeste nastavak gradskog organizma Nikšića, to jest, jedan od pravaca u kojem se grad prostorno širi. Sa funkcionalnog aspekta posebno ukupnih sadržaja zone „C" (tržni centar, zatvoreni bazen, dječije obdanište), preko sistema rada i rekreacije koji su ovdje zastupljeni je integrisan u sistem samog grada Nikšića, dok je sam sistem stanovanja nezavistan i poseban po programskom i projektnom rješenju. Ova zona „C" tangira gradsku transverzalu ulice Vuka Karadžića sa kojom postaje dostupna za cio grad.
6.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Klimatske karakteristike Nikšić je u Crnoj Gori tipičan predstavnik prelazne klime. To je posljedica njegovog središnjeg geografskog položaja i otvorenosti za prodor maritivnog temperaturnog uticaja a veliki uticaj ima

i rašćanjenost reljefa i uticaj okolnih visokih planina. Rašćanjenost reljefa uslovljava različitost mikroklimi, pa postoje razlike između zatvorenih depresija u odnosu na površi i planine, kao i prisojnih u odnosu na osojne strane itd.

Osunčavanje

Prosječno godišnje u Nikšiću sunce sija 2250h. Prosječno je najveće osunčavanje u julu 322h, a prosječno najniže osunčavanje je u decembru 97h.

Temperatura

Srednja godišnja temperatura vazduha u Nikšiću je 10.9°C. Najhladniji mjesec je januar sa 1.5°C, a najtopliji jul sa 20.7°C. (god amplituda 19,20). U Nikšiću se negativne temperature javljaju od oktobra do maja, a temperature niže od -5°C od novembra do marta. Prosječan broj dana u kojima minimalna dnevna temperatura padne ispod 0°C je 65,1 dan. Prosječan broj dana sa temperaturom većom od 30°C je 19,7 dana. Sa aspekta povoljnosti uslova života u Nikšiću važno je istaći da je prosječan godišnji broj dana sa temperaturom većom od 18°C kada je neophodno zagrijavanje stambenih i radnih prostorija oko 200 dana (od oktobra do maja). U većem dijelu opštine Nikšić mrazovi su česta pojava u najvećem dijelu godine, naročito u zimskoj polovini. Prosječno je godišnje u Nikšiću dana sa mrazovima 66,1.

Vlažnost vazduha i oblačnost

Prosječna godišnja relativna vlažnost najviša je u Grahovu 79,8%, a najniža u Nikšiću 68,6%. Relativna vlažnost je najniža u julu, u Nikšiću 58,0%, Grahovu 70,5%, Velimlju 70,5%, dok je u Crkvicama najniža u avgustu 69,3%. Nikšić ima umjerenu relativnu vlažnost. Oblačnosti zavisi od vlažnosti vazduha, promjene temperature, kao i od reljefa. Minimalna oblačnost je na svim navedenim meteorološkim stanicama u julu i avgustu, a najmanja godišnja oblačnost u Velimlju i Grahovu. Prosječno je u Nikšiću godišnje 29 dana sa pojavom magle. Magla u Nikšićkom polju najviše se javlja iznad akumulacionih jezera i iznad rijeka, a u bližoj okolini Nikšićkog polja i oko prijevoja Planinica, Trubjela i Javorak. Prosječan godišnji broj vedrih dana u Nikšiću je 94 ili 25,8%. Mutnih dana u Nikšiću 107 ili 29,3%, a to znači da je umjereno oblačnih dana 164 ili 45,0%. Slično je i u Grahovu, dok je u Velimlju znatno veći broj vedrih dana.

Padavine

Postoji znatna razlika u količini padavina između pojedinih mjesta u opštini Nikšić. Najveća prosječna godišnja količina padavina je na Bijelog gori i ostalom dijelu Orjena. Na Crkvicama, u blizini granice opštine Nikšić, prosječno godišnje padne 4742mm padavina (max 8063mm). Od mjesta na kojima se vrši mjerenje padavina u opštini Nikšić najveće količine padavina dobija Grahovo, prosječno godišnje 3140mm, zatim Nikšić 1993mm, Velimlje 1599mm. U svim mjestima najveća količina padavina je u novembru. Prosječne godišnje količine padavina za pojedina mjesta u opštini Nikšić (za period 1961 - 2000.g.) su sljedeće: Bogetići 2085mm, Polje (Vidrovan) 1823mm, Jasenovo polje 1852mm, Lukovo 1523mm, Petrovići 1348mm, Presjek 1728mm, Nikšićke Rudine 1783mm, Vasiljevići 1933mm i Vračenovići 1400mm. Udio snijega u ukupnoj količini padavina u Nikšiću je 11,8%, dok je središnji godišnji broj dana sa sniježnim padavinama 19. Središnji broj dana sa sniježnim pokrivačem u Nikšiću je 30. Period padanja snijega u Nikšiću je prosječno od oktobra do maja, a najviše u januaru 5 dana. Prema godišnjem indeksu ariditeta opština Nikšić spada u humidne (vlažne) krajeve. U Velimlju je jul mjesec aridan, jun i avgust semiaridan, a u Nikšiću i Grahovu jul i avgust su semiaridni mjeseci. Svi ostali mjeseci spadaju u humidne. Međutim, ovi pokazatelji samo djelimično prikazuju problem suše tokom ljetnjih mjeseci u krškom kraju.

Vjetar

Grad Nikšić ima izrazite vjetrove pravca sjever - jug koji su znatno jači. Sjeverni pravac vjetra je zastupljen sa 23,5% a južni sa 19,4 %. Od ostalih pravaca donekle je zastupljen sjeveroistok i jugoistok. Dominatno jak vjetar u Nikšiću je sjever ili bura. Anticiklonski, rijetko ciklonski vjetar, koji obično snižava temperaturu, smanjuje oblačnost i vlažnost vazduha. Obično duva od sjevernog ili sjeveroistočnog pravca preko planina i posebno preko prijevoja Javorak, Planinica, Štitovo. Jugo ili jug je takođe dosta jak vjetar naročito u Nikšićkom polju. Predstavlja topao i vlažni vjetar koji donosi naoblačenje i padavine. Kao posljedica djelovanja reljefa, planine Orjena i Bijele gore, kao i planina u unutrašnjosti, ponekad kod duvanja južnog vjetra dolazi do pojave južnog fena koji niz unutrašnje padine planina u poljima, udolini Nudo i uvalama povećava temperaturu, otapa snijeg i izaziva poplave. Na prostoru opštine Nikšić, posebno zapadnim dijelovima bližim moru, javlja se vjetar maestral, vlažni i kišoviti vjetar.

Preporuke za planiranje i projektovanje

Seizmička zaštita od zemljotresa predstavlja kontinuiran proces koji obuhvata prostorno planiranje, urbanističko i detaljno urbanističko planiranje i projektovanje i arhitektonsko-građevinsko projektovanje i građenje objekata. Mjere seizmičke zaštite imaju kompleksan karakter i obezbjeđuju kolektivnu zaštitu stanovništva i materijalnih dobara i urbanih sredina u cjelini, na način da se smanji nivo povrjedljivosti objekata i seizmičkog rizika, a time i potencijalne štete od budućih zemljotresa.

Imajući u vidu seizmogeološke odlike terena sa stanovišta karakteristika seizmičkih uticaja zemljotresa pri izradi osnovnih i detaljnih urbanističkih planova razmatranog područja potrebno je uvažavati i sljedeće preporuke:

- Terene sa povoljnim seizmogeološkim osobinama treba angažovati za osnovne, važnije i vitalnije gradske funkcije i za lokacije važnijih objekata. Na primer za gradski centar i centre mjesnih zajednica, industrijske zone i zone drugih radnih djelatnosti, zone sa većom koncentracijom stambene izgradnje, za lokacije bolnice i zdravstvenih domova, škola, vatrogasne službe, pošte, objekata društveno-političkih zajednica, vitalnih djelova urbane opreme i slično.

- Zone kontakta kompleksa različitih po sastavu i porijeklu, odnosno po fizičko – mehaničkim osobinama, treba koristiti obazrivo pri namjeni površina a naročito kada su u pitanju osnovne, važnije i vitalnije gradske funkcije i objekti.

- Planiranje zelenih površina može biti u većem obimu od uobičajenih normativa, a raspored zelenih površina treba prije svega uskladiti sa potrebnim mjerama zaštite i sa potrebama za rezervnim površinama oko centara mjesnih zajednica i objekata čija je funkcija važna za pružanje pomoći, zbrinjavanje i evakuaciju stanovništva.

- Neiskorišćene površine sa seizmogeološki povoljnijim osobinama treba rezervisati za proširivanje i razvoj osnovnih važnijih i vitalnijih gradskih funkcija i lociranje novih važnijih objekata. Takođe, površine treba sačuvati od neorganizovanog raskopavanja i nasipanja jer to pogoršava njihove seizmogeološke osobine.

- Lociranje osnovnih, važnijih i vitalnijih gradskih funkcija i objekata u neposrednoj blizini i duž rasjednih zona treba izbjegavati a ukoliko takvi tereni budu namijenjeni stanovanju treba ih planirati sa manjom gustom stanovanja.

Primjena ovih preporuka pri urbanističkom planiranju i projektovanju, i pored toga što one imaju uopšten karakter, zadire u složenost prostornog odnosa između postojećih gradskih funkcija i lokacija važnijih objekata sa jedne strane i prirodnih seizmogeoloških odlika terena sa druge strane.

Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Zaštita od požara:

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

	U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) Mjere zaštite na radu Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Zaštita od elementarnih nepogoda: U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl. list CG", br.8/93).
7.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Zaštita životne sredine na području PUP-a će se realizovati primjenom skupa mjera/instrumenata različite prirode. U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, potrebno je sprovoditi mjere definisane važećim zakonskim propisima a koji se odnose na: – Zakonske mjere (regulatorni instrumenti) zaštite životne sredine (Zakoni, Pravilnici i Uredbe koji se odnose na oblast zaštite životne sredine). – Monitoring životne sredine - Obezbijediti mreže mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, zemljišta, vode i buke. – Ekonomski instrumenti - Obezbijediti finansijska sredstva za podsticanje zaštite životne sredine u svim segmentima kroz podršku državne i lokalne uprave uz korišćenje mehanizma međunarodne saradnje gdje postoji mogućnost ulaganja u oblast životne sredine. – Obrazovanje za zaštitu životne sredine – ekološko obrazovanje. – Mjere zaštite voda (mjere za poboljšanje kvaliteta vode i adekvatno vodosnabdijevanje). Zaštita izvorišta od mogućih zagađivača, prečišćavanje zagađenih voda uz primjenu najboljih dostupnih tehnologija. Sprječavanje unošenja u vode opasnih materija, jačanje inspeksijske kontrole vodnih objekata. Sprovoditi stalnu kontrolu ispravnosti vode za piće, uspostaviti zakonom propisane zone sanitarne zaštite izvorišta, obezbijediti redovan tretman vode procesom dezinfekcije u svim vodovodima i obezbijediti inspeksijsku kontrolu vodnih objekata. – Mjere zaštite vazduha - Kontrola tehnološkog procesa i otpadnih emisija iz industrijskog zagađenja, održavanje vozila i organizacija saobraćaja uz izmiještanje glavnih saobraćajnica van gradskog centra-izgradnjom obilaznica, saniranje nelegalnih deponija, smetlišta i sanacija postojećih, kontrola ložišta goriva i korišćenje goriva boljeg kvaliteta, unaprijeđenje gradskog zelenila i zaštitnih pojaseva za ublažavanje negativnih uticaja, podsticanje korišćenja obnovljivih izvora energija i povećanje energetske efikasnosti i primjena savremenih tehnologija za nove privredne objekte i postrojenja.

	– Mjere zaštite zemljišta - Očuvati sposobnost ekološke, ekonomske i društvene koristi zemljišta, zaštititi postojeće kvalitetno poljoprivredno zemljište posebno u blizini gradskog naselja, pri formiranju poslovnih zona u širem koridoru saobraćajnica obezbijediti zaštitni zeleni pojas i u što većoj mjeri sačuvati plodne poljoprivredne površine. Unaprijediti organsku poljoprivredu uz isključivanje ili kontrolisanu primjenu hemijskih sredstava. Uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa zakonskom procedurom i vršiti rekultivaciju degradiranih površina posebno u zonama mineralnih sirovina i prostora podložnim eroziji. Podsticati mjere za rekultivaciju degradiranog zemljišta posebno kamenoloma, zona eksploatacije mineralnih sirovina i vršiti potrebne agrotehničke i meliorativne radove za povećanje plodnosti zemljišta. – Mjere zaštite od buke - Preduzimati mjere kontrole glavnih izvora buke posebno saobraćajnica, gradskih raskrsnica. Podizati pojaseve zaštitnog zelenila na najugroženijim lokacijama. – Zaštita od jonizujućeg zračenja -Vršiti stalnu kontrolu i praćenje radioaktivnosti u životnoj sredini i kontrolisati moguće izvore zračenja. Odlaganje opasnog i komunalnog otpada - Sa aspekta zaštite životne sredine je neophodno urediti oblast odlaganja opasnog i komunalnog otpada, a skladu sa EU standardima, izradom sljedećih Studija koje se mogu izrađivati na osnovu smjernica ovog plana: ▪ Odlaganje opasnog otpada u skladu sa propisima i pravilima iz konkretne oblasti; ▪ Studije za sanaciju Halde, iz dosadašnjeg prostora za deponiju otpada iz Željezare, u skladu sa zakonskom regulativom i EU legislativom, uz obavezno predviđanje eliminacije erozije i svih zagađenja površinskih i podzemnih voda. ▪ Studija izvodljivosti za tretman komunalnog otpada, zasnovanog na principima dobre ekološke prakse, uz mogućnost konverzija ove vrste otpada u toplotnu ili električnu energiju, za oblast zaštite svih segmenata životne sredine i izgradnja infrastrukturnih objekata za upravljanje komunalnim otpadom. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.
8.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZOS) Zelenilo stambenih objekata i blokova predstavlja bitnu komponentu zelenog sistema grada. Osim estetske funkcije, zelenilo objekata i blokova ima izraženu i sanitarno-ekološku funkciju. Pješačke komunikacije unutar blokova spojene su sa vanblokovskim pješačkim stazama. Zelenilo u funkciji rekreacije u okviru namjene stanovanja može da se planira zajedno sa objektima obrazovanja i dječjim igralištima. Prostor je potrebno urediti zelenilom alohtonog i autohtonog biljnog materijala, ujedno zelenilom stvoriti prostore za pasivan odmor i odvojiti ih od dječjih igrališta zelenilom koje ima funkciju vizuelne barijere kao i tampon zone protiv buke. Voditi računa o osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte, instalacije, mobilijar itd.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
10.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).

11.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
12.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
14.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV. Prema grafičkom prilogu.
15.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu i uslovima nadležnog organa.
15.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkim prilogima i uslovima nadležnog organa.
15.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: • Zakon o elektronskim komunikacijama („SI list CG“, br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („SI list CG“, br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („SI list CG“, br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („SI list CG“, br.59/15) • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („SI list CG“, br.52/14).
15.5	Uklanjanje komunalnog otpada
	Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom: • Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); • Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; • Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta

	kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); • Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; • Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; • Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom. Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti: - na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m², - na parcelama objekata mješovite namjene (SMN) - na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, - na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, - na parcelama objekata turističke namjene, Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera I periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.							
16.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.							
17.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /							
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table><tr><td>Oznaka lokacije</td><td>kat.parcela br.3605</td></tr><tr><td>Površina lokacije</td><td>5.492 m²</td></tr><tr><td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>parcele sa nadzemnim etažama je 0.4; parcele sa podzemnom etažom je 0.6;</td></tr></table>		Oznaka lokacije	kat.parcela br.3605	Površina lokacije	5.492 m²	Maksimalni indeks zauzetosti	parcele sa nadzemnim etažama je 0.4; parcele sa podzemnom etažom je 0.6;
Oznaka lokacije	kat.parcela br.3605							
Površina lokacije	5.492 m²							
Maksimalni indeks zauzetosti	parcele sa nadzemnim etažama je 0.4; parcele sa podzemnom etažom je 0.6;							

Maksimalni indeks izgrađenosti	za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8
Maksimalna spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja je P+2+Pk; a u blokovima višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje je neophodno riješavati u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višetažnim 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. S obzirom da je stepen motorizacije u Nikšiću 237PA/1000stanovnika, normativi za potrebama za parkiranjem su:

su:

NAMJENA	Optimalan broj parking mjesta
Stanovanje (1000m ²)	15
Proizvodnja (1000m ²)	9
Fakulteti (1000m ²)	14
Poslovanje (1000m ²)	14
Trgovina(1000m ²)	28
Hoteli(1000m ²)	5
Restorani(1000m ²)	55
Sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	12

(Navedene površine se odnose na neto površinu korisne površine)

Obezbijediti i potreban broj parking mjesta za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti (5% od ukupnog broja PM).

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

Fasade objekata su predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova biće mišljenja i tehnički uslovi dobijeni od strane nadležnih organa:

- Mišljenje br. 03/01-8461/2 od 28.07.2026.godine, izdato od strane Uprave za saobraćaj;
- Dopis br. 917-103-1336/26 od 28.07.2026.godine, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Nikšić;
- Uslovi priključenja br. 4538 od 30.07.2026.godine, izdati od strane Vodovod i kanalizacija doo Nikšić;
- Mišljenje br. UP I-03-041/26-273/3 od 03.08.2026.godine, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 09-340-705 od 08.09.2026.godine, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić
- Dopis br. 03-D-2218/2 od 29.07.2026.godine, izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine;