



CRNA GORA - OPŠTINA NIKŠIĆ  
DIREKCIJA ZA IMOVINU

Priloga	3. 12. 2024			
Organizac. jedinica	Klasifikac. znak	Hetani broj	Priloga	Vrijednost
10	032	408	23	

**Crna Gora**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine  
Broj: 07 - 350 - 1330/4  
Nikšić 02.12.2024.god.

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE NIKŠIĆ**  
**IZVOD**

**DOSTAVLJENO**

2 x Direkciji za imovinu  
1 x u spise predmeta  
1 x a/a



**SEKRETARKA**

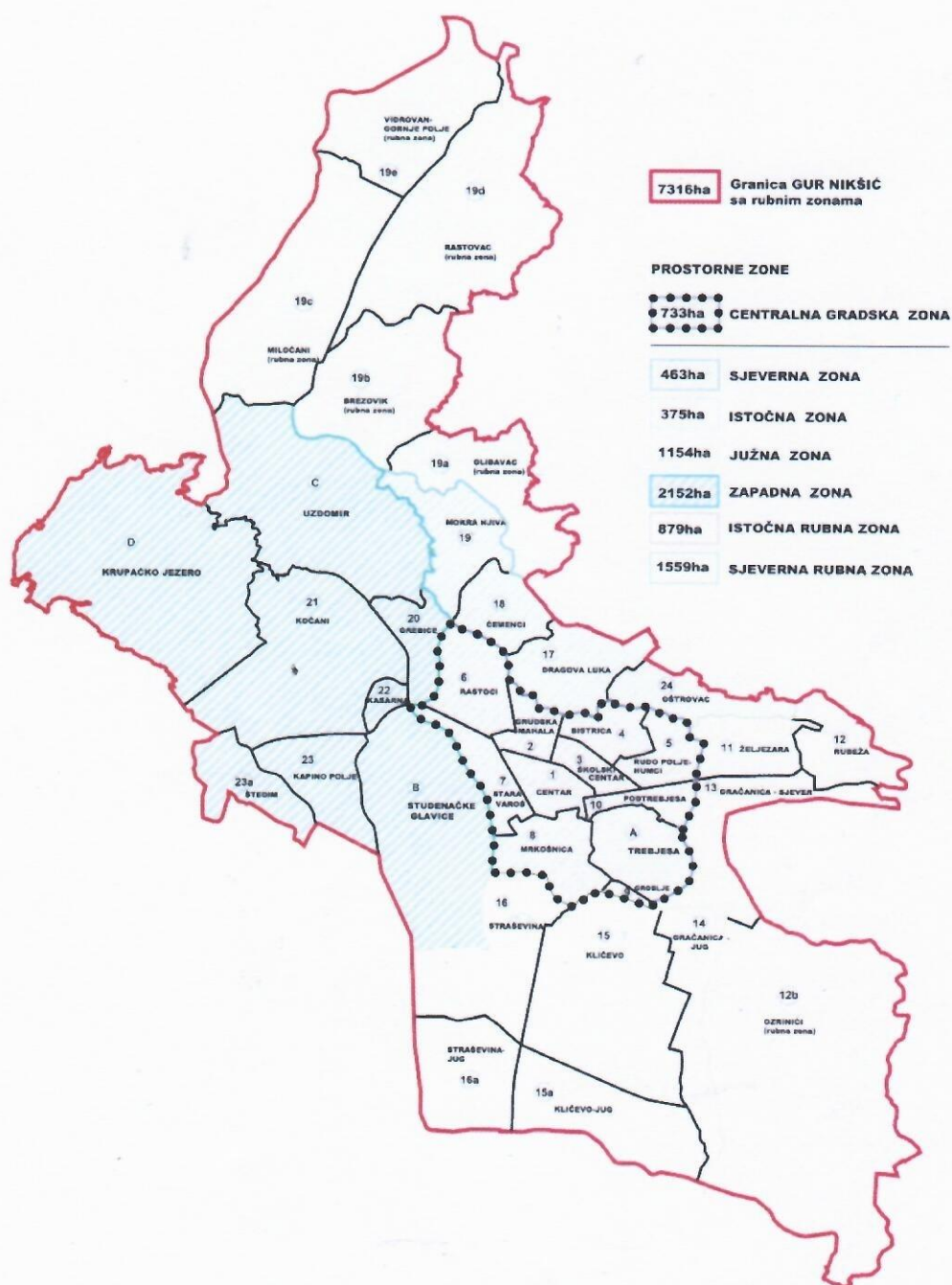
Milanka Radulović, dipl.inž.

*Radulovic*

## IZVOD IZ TEKSTUALNOG DIJELA

### 22.2. FUNKCIONALNO – RAZVOJNE ZONE

Generalna urbanistička razrada obuhvata urbani dio opštinskog centra i kontaktne zone. 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. U odnosu na GUP iz 2001.g. granice generalne urbanističke razrade su proširene u zoni Ozrinića i zona sjeverno od rijeke Rastovac, Brezovik, Rastovac, Miločan i Vir. Zbog toga se urbanističkim konceptom daju smjernice za razvoj, kako užeg gradskog tkiva, tako i kontaktnih zona kao što su: Ozrinići, Brezovik, Miločani, Rastovac i Štedim.



Izvod iz Generalne urbanističke razrade



## 22.4. KATEGORIJE NAMJENE POVRŠINA ZA PODRUČJE GUR-a

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 područja označena u grafičkom dijelu Izmjena i dopuna PUP-a, detaljne razrade 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 pravilima i uslovima izgradnje po namjenama površina i uspostavljenj regulaciji područja.

Za područje gradskog - urbanog centra, za urbanističku jedinicu 1, kao i za ostala područja važećih detaljnih planova, uređenje prostora će se odvijati u skladu sa detaljnim urbanističkim planovima i uslovima i smjernicama iz ovog planskog dokumenta.

Za područje historijskog jezgra predviđena je izrada Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centar.

Sva planska dokumenta u okviru Generalne urbanističke razrade koja nijesu bila usaglašena sa smjernicama i namjenama površina iz PUP-a opštine Nikšić su stavljena van snage, a mogu se oživjeti uz poštovanje namjene površina, pravila i parametara iz PUP-a.

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 obezbjediće se u planskom periodu zapošljavanje stanovništva opštine.

Dio planske strategije je i kontrola bespravne i disperzne izgradnje, kroz jasno ograničenje teritorijalne ekspanzije grada. Širenje predgrađa Nikšića i okolnih naselja će biti dalje planski usmjereno 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 sa izgrađenim neformalnim objektima u plavnom području omogućiti legalizaciju uz rekonstrukciju koja obezbjeđuje zaštitu objekta od uticaja vode.

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.


Prilikom izradnje novih objekata i rekonstrukcije sa promjenama u prostoru mora se poštovati gustina stanovanja, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, visina novih objekata i planirane građevinske linije kako je definisano Izmjenama i dopunama PUP-a opštine Nikšić.

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, građevinskim materijalima i sl. Objekti koji nijesu u skladu sa planskim rešenjima mogu se rekonstruisati u postojećem gabaritu. Ukoliko se prilikom rekonstrukcije objekat u cijelini zamjenjuje novim, mora se graditi u skladu sa pravilima i uslovima propisanim po namjenama površina.



## 22.5. SMJERNICE ZA UREĐENJE PO ZONAMA

<b>II ISTOČNA ZONA</b> <b>POVRŠINA 375,1 ha</b>	
<p><i>11. Željezara, 12. Rubeža, 13. Gračanica sjever</i></p> <p><b>SMJERNICE</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kompleksno uređenje.</li><li>2. Regulacija Gračanice.</li><li>3. Pобољшanje uslova stanovanja.</li><li>4. Kontrola industrijskog zagađenja.</li><li>5. Zaštita svih segmenata životne sredine.</li></ol>	
<b>11. Željezara</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>– Unutrašnje uređenje u skladu sa potrebama nove organizacije, aktiviranje dijelova koji se ne koriste.</li><li>– U sjeverozapadnoj zoni UJ sanacija i rekultivacija u dijelu nasipa nastalog odlaganjem otpada iz kompleksa Željezare -solarna elektrana.</li><li>– Formiranje novog stambeno-poslovnog centra prema rešenjima međunarodnog konkursa za urbanističko rešenja područja.</li><li>– U zapadnoj zoni površine za stanovanja srednjih gustina sa substandardnim naseljem koje je potrebno regulisati. Rekonstrukcija prelaza preko pruge.</li></ul>	

## 3. OPŠTA PRAVILA I USLOVI IZGRADNJE PO NAMJENAMA GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE

### 3.3. PRAVILA I USLOVI ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na površinama centralnih djelatnosti mogu se planirati:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta; - poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport i rekreacija i sl;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

Na površinama centralnih djelatnosti, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima

Osnovni uslovi i pravila organizacije:

- Objekti i kompleksi svojom organizacijom i oblikovnim karakteristikama treba da budu ukomponovani u ambijentalnu cjelinu u kojoj se nalaze;
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.6 a indeks izgrađenosti i spratnost treba da su usklađeni sa pravilima i parametrima gradnje datim za stambenu zonu unutar koje se nalaze;
- 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;

U okviru parcele obezbijediti potrebne parking površine za sve korisnike



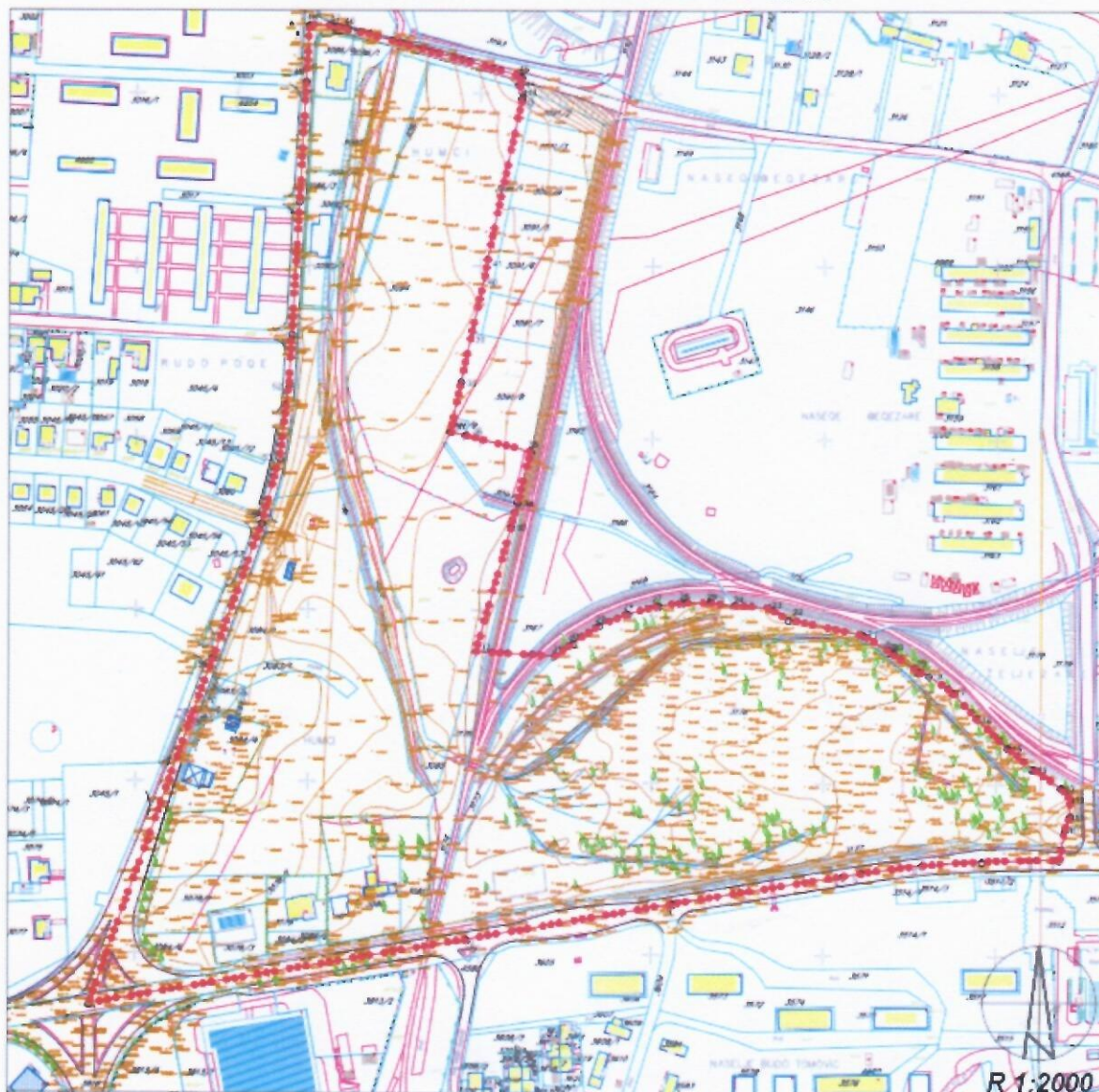
# URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE

## 27. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Novi biznis centar

### OZNAKA LOKACIJE 27

Obuhvat lokacije: katastarske parcele br. 3170, 3171, 3172, 3173, 3176, 3177, 3080, 3081, 3082, 3079, 3078/1, 3078/2, 3078/3, 3084/3, 3084/3, 3084/6, 3084/1, 3084/4, 3084/5, 3084/7, 3084/8, 3083/1, 3083/2, 3083/3, 3085, 3086/1, 3086/2, 3086/3, 3086/4, 3090/1, 3090/2, 3090/3, 3092, 3093, 3094 i djelove katastarskih parcela br.: 3087, 3167, 3168, 3174, 3175, 4539,4567, 4569/1 KO Nikšić.

### TOPOGRAFSKO KATASTARSKI PLAN





Namjene unutar lokacije:

Stanovanje srednjih gustina, centralne djelatnosti, površinske vode – potok, željeznički saobraćaj - industrijski kolosek

Kompatibilne namjene: u skladu sa pravilnikom

### NAMJENA POVRŠINA



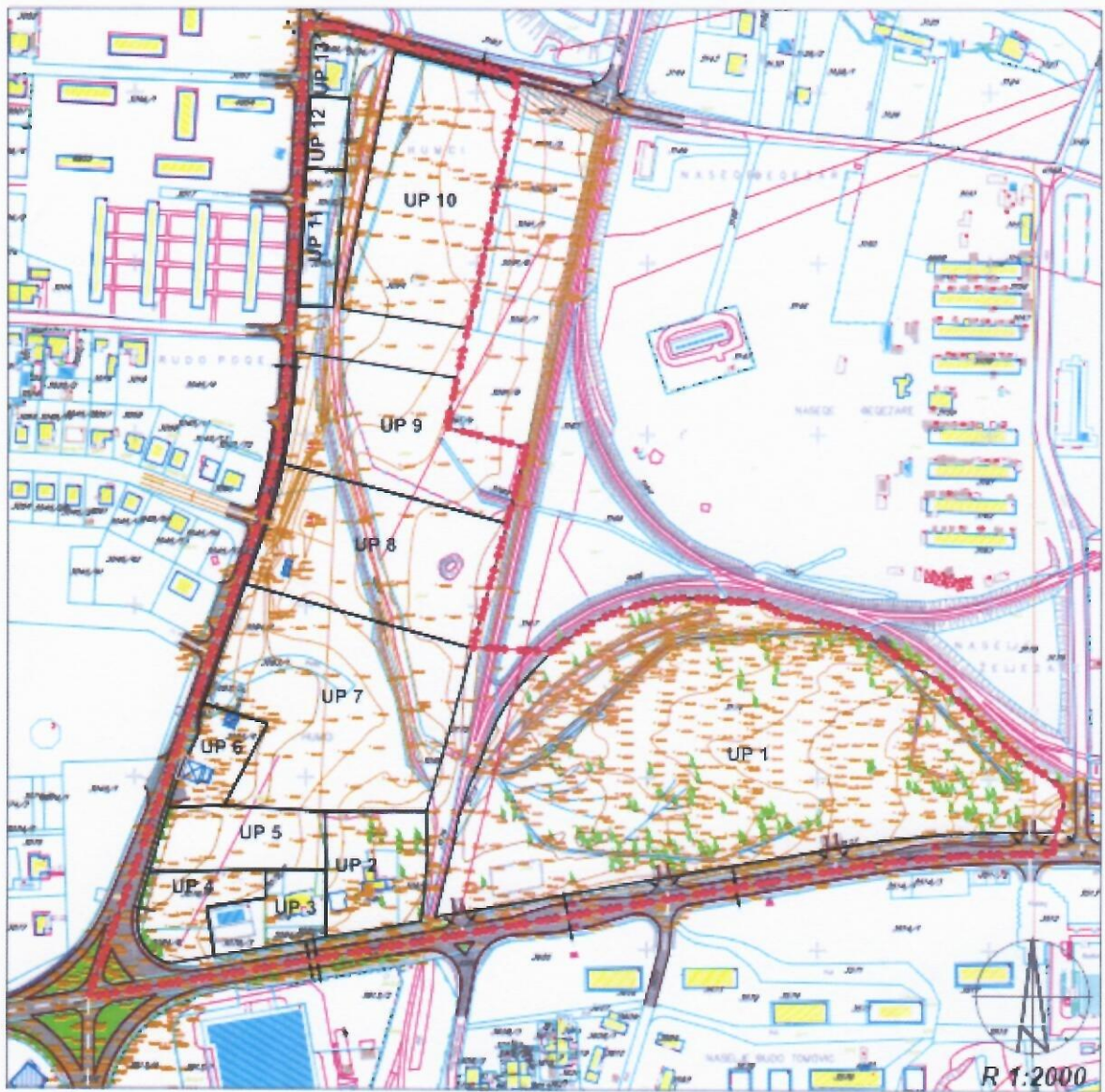
Uslovi za izgradnju objekata na površinama za centralne djelatnosti

- Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, maksimalne spratnosti do P+1;
- Formu i arhitekturu objekata prilagoditi namjeni i vremenu izgradnje;
- Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.3;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,6;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;</li> <li>• Po potrebi predvidjeti drenažne kanale ili cijevi za podzemne vode koje se pojavljuju u vrijeme dugotrajnih kiša.</li> </ul>
Uslovi za izgradnju objekata na površinama stanovanje srednjih gustina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, maksimalne spratnosti do P+4, spratnost izuzetno može biti veća;</li> <li>• Formu i arhitekturu objekata prilagoditi namjeni i vremenu izgradnje;</li> <li>• Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.4;</li> <li>• Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.8;</li> <li>• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele</li> </ul>
Uslovi za objekat socijalne zaštite	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objekat socijalne zaštite se zadržava uz mogućnost rekonstrukcije;</li> <li>• U slučaju rekonstrukcije obavezno sačuvati cjelovitost u pogledu forme i materijalizacije;</li> <li>• Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.4;</li> <li>• Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2;</li> <li>• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele</li> </ul>
Uslovi za uređenje na površinama površinskih voda - potoka	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potok se može zadržati u prirodnom obliku, uz održavanje i stabilizaciju korita, ili regulisati tako da se obezbijedi nesmetani proticaj. Za izradu tehničke dokumentacije pribaviti uslove nadležnog organa uprave – vodne uslove.</li> </ul>
<b>Svi dati uslovi se mogu prilagoditi izabranom konkursnom rešenju.</b>	
<b>Uslovi za izgradnju saobraćajne infrastrukture</b>	



# SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA





Koordinate presjeka osovina saobraćajnica		
Tačka	Y	X
A1	6579773.289	4737170.168
A2	6580112.646	4737229.220
A3	6580211.191	4737246.217
A4	6580354.157	4737256.692
A5	6579844.922	4737371.570
A6	6579872.772	4737449.926
A7	6579890.149	4737559.939
A8	6579894.399	4737637.394
A9	6579898.211	4737706.857
A10	6579900.004	4737739.523
A11	6580076.581	4737692.944

Koordinate presjeka osovina tangen. saobrać.		
Tačka-At	Y	X
1	6580256.733	4737254.072
2	6579886.177	4737487.560
3	6579917.888	4737738.542
4	6580055.980	4737700.743

A<sub>11</sub>

R= 505.000
Ec= 6580307.926
Nc= 4736750.445
Az1= 91d49'20.1"
Az2= 99d47'9.5"
L= 70.192

A<sub>12</sub>

R= 300.000
Ec= 6579589.002
Nc= 4737547.266
Az1= 340d25'14.8"
Az2= 356d51'32.7"
L= 86.071

A<sub>13</sub>

R= 40.000
Ec= 6579911.439
Nc= 4737698.836
Az1= 74d41'29.7"
Az2= 86d51'32.7"
L= 8.495

A<sub>14</sub>

R= 50.000
Ec= 6580040.494
Nc= 4737653.142
Az1= 69d15'58.3"
Az2= 74d41'29.7"
L= 4.735

### Uslovi za izgradnju javnih saobraćajnica

Kolski pristupi lokacijama obezbijediti sa ulica Vuka Karadžića, Puta za Oštrovac i Ul. Nova 2, a prema uslovima koje propiše nadležni organ. Ovim pristupima osigurava se kolski prilazi objektima, kako putničkim tako i interventnim, komunalnim i dostavnim vozilima. Pošto se nalaze u zaštitnom pojasu dalekovoda ekonomski ulaz i izlaz, potrebno je projektovati i izgraditi u skladu sa važećom zakonskom regulativom za tu oblast.

Saobraćaj u mirovanju planirati 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. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-a opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika. Obezbiđediti i potreban broj parking mjesta za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti ( 5% od ukupnog broja PM ).



Pješački saobraćaj unutar zona riješiti trotoarima uz ulice i parkinge i povezati ih sa trotoarima obodnih ulica. U raskrsnicama, trotoare izvesti tako da obezbjedjuju korišćenje pješačkih prelaza i osobama sa invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Sve denivelisane površine u parteru, koje se normalno savlađuju stepenicama, moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%.

Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjericama PUP- a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.
Posebni uslovi	Za izradu tehničke dokumentacije pribaviti vodne uslove.
Uslovi za zelene površine	<p>U ovoj zoni provlađujuća namjena je industrija i <i>proizvodnja</i>, koja treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30% i, ako je moguće, obavezno formirati zaštitni pojas sa svim onim elementima koje takva površina podrazumijeva.</p> <p>U početnoj fazi projektovanja ( pri tome se ne misli samo na fazu pejzažne arhitekture) sačuvati sve vitalne primjerke biljnog materijala i uklopiti ih u buduće projektantsko rješenje;</p>





**IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA**

# PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE NIKŠIĆ



PLAN

Podgorica - Nikšić, maj 2015.

## Generalno urbanističko rješenje Nikšića - PLAN NAMJENE POVRŠINA -

Oznaka sjevera:



Razmjera:

R 1:10000

Br. priloga:

2a

Odluka o donošenju  
Prostorno-urbanističkog  
plana Opštine Nikšić br. 01-030-97  
od 18.maja 2015.godine

Skupština Opštine Nikšić  
Predsjednik,  
Sonja Nikčević

RZUP  
Izvršni direktor:

Odgovorni planer:  
Svetlana Jovanović,  
dipl.prostorni planer

Naručilac:



Skupština Opštine Nikšić



Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
LAMP projekt

Obrađivač plana - konzorcijum:



OPEN PLAN  
CONSULTING  
Urbanističko Prostorno Planiranje

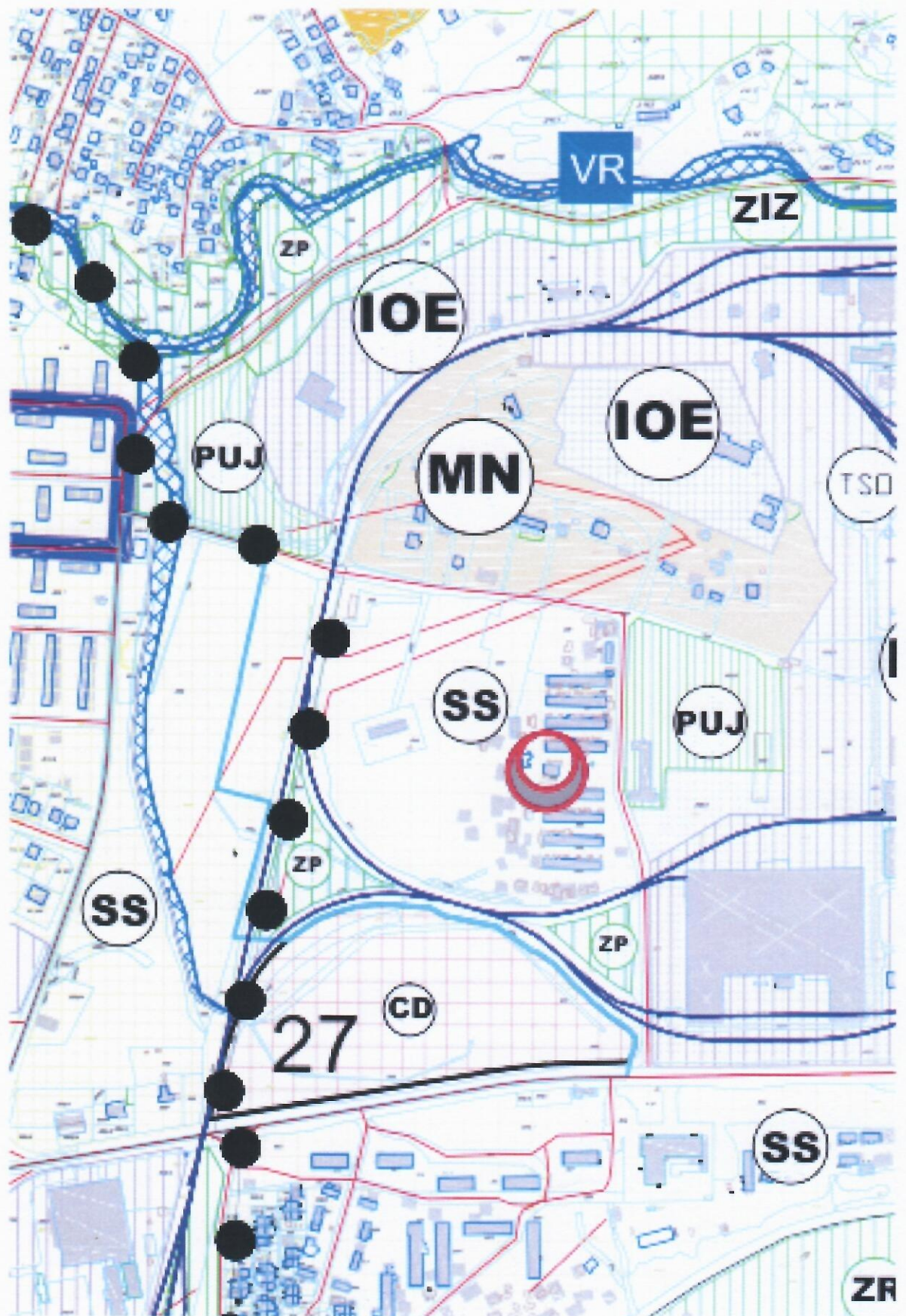


Conservizi CISPUL Toscana

SILVIA VIVIANI  
ARCHITETTO








REGIONAL ENVIRONMENTAL CENTER











*Izvod iz Namjene površina Generalne urbanističke razrade*




## LEGENDA:

-  granica zahvata Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić
-  granica i broj urbanističke jedinice
-  granica centralne gradske zone
-  granica i broj lokacije
-  područje promjene namjene površina
-  granica područja za izradu DUPova
-  granica područja za izradu urbanističkog projekta





### POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOVITU NAMJENU

-  površina za stanovanje male gustine
-  površina za stanovanje srednje gustine
-  površina za stanovanje veće gustine
-  centralne djelatnosti
-  mješovita namjena
-  lokacije regulisanja neformalne gradnje


### POVRŠINE ZA TURIZAM

-  površine za turizam-hoteli
-  površine za turizam - moteli, kampovi,...
-  površine za turizam - usluge hrane i pića


### POVRŠINE ZA JAVNE DJELATNOSTI






-  površina za sport i rekreaciju
-  površina za školstvo i socijalnu zaštitu
-  površina za zdravstvenu zaštitu
-  površina za kulturu

### POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU



-  površina za industriju i proizvodnju

### POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



-  površine za potrebe odbrane

- | ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE   |  | ŠUMSKE POVRŠINE   |  |
|---|--|---|--|
|  park            |  |  šumske površine |  |
|  park šuma       |  |   |  |
|  uređenje obala  |  |   |  |
|  zona rekreacije |  |   |  |

### ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

-  zelenilo industrijskih zona
-  zeleni zaštitni pojasevi

### POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

-  obradivo zemljište
-  drugo poljoprivredno zemljište