



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 07-sl.
Nikšić, 15.10.2024. godine

DIREKCIJA ZA IMOVINU

PREDMET : Izvod iz DUP-a centar

Poštovani,

U prilogu vam dostavljamo izvod iz DUP-a Centar (Sl. list Crne Gore – opštinski propisi br. 50/18) za UP15, blok 3, zona B.

S poštovanjem,

Dostavljeno:

Naslovu,

u spise,

a/a

SEKRETAR
Milanka Radulović dipl. ing
Milanka Radulović

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
„CENTAR“
IZVOD**

4. PLAN ORGANIZACIJE, UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

4.1. Obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)

Predlogom planskog dokumenta predloženo je rešenje zasnovano na postojećoj osnovi, uz planiranje mogućih intervencija u skladu sa smjernicama definisanim Prostorno-urbanističkim planom opštine i sagledanim ukupnim i realizovanim kapacitetima po namjenama, blokovima i pojedinačnim parcelama.

Za parcele na kojima se nalaze objekti koji gabaritom i ostalim karakteristikama odgovaraju planiranskom konceptu, odnosno na kojima se u slučaju zamjene postojećih objekata ne bi moglo ostvariti značajnije povećanje površine, predviđeno je zadržavanje postojećeg stanja, koje ne isključuje i rekonstrukciju u postojećem gabaritu.

Za parcele sa namjenom »centralne djelatnosti« na kojima se nalaze objekti manje površine i spratnosti od planirane, kao i na malobrojnim parcelama bez objekata, predviđena je rekonstrukcija i izgradnja uz mogućnost dogradnje i/ili nadgradnje do parametara koje je moguće ostvariti imajući u vidu, pored veličine i oblik parcele, stanje i mogućnosti za promjenu stanja na objektima u kontaktnom području, kao i obavezu da se gabaritima novih objekata, kao i širinom i nagibom krovnih ravni, ne smije narušiti karakteristična ambijentalnost područja starog gradskog centra.

Na parcelama namjenjenim za stanovanje i mješovitu namjenu planirana je izgradnja objekata prema parametrima koji su propisani Prostorno urbanističkim planom, ili zadržavanje postojećih objekata ukoliko oni odgovaraju planskom konceptu.

Za sve parcele na kojima, realizacijom planskih rešenja, dođe do povećanja broja korisnika, na parceli se mora obezbjediti potreban broj parking mesta za stanovnike i korisnike novog objekta.

Postojeći objekti koji oivičavaju Trg se zadržavaju ili rekonstruišu bez značajnijih promjena, tako da podržavaju već formirano ambijentalno rešenje.

4.2. Organizacija, uređenje i zaštita planskog područja

Na području planskog dokumenta organizacija namjena i aktivnosti izvršena je uz poštovanje i uobičavanje forniranih sadržaja i uspostavljenih obrazaca funkcionisanja, uz remodelaciju pojedinačnih fizičkih struktura i estetsko unapređenje javnih gradskih prostora.

Plansko područje je podjeljeno na zone i blokove u osnovi prema formiranim prostornim cjelinama za koje su ovim planskim dokumentom određeni zajednički parametri.

Područje Detaljnog urbanističkog plana "Centar" podjeljeno je na četiri zone:

1. **Zona A** - područje starog gradskog jezgra sa ivičnom izgradnjom, u kojoj preovlađuju centralne funkcije i u manjem dijelu stanovanje srednjih gustina,
2. **Zona B** - područje objekata gradskog značaja iz oblasti zdravstva, objekat osnovne škole, Tehnopolis, Dom revolucije i više objekata za pružanje usluga i objekata stanovanja,
3. **Zona C** - područje objekata državnog značaja: iz oblasti školstva - fakultet i dom studenata, objekata turizma - hoteli Onogošt i Jugoslavia, objekti suda i organa lokalne uprave, kao i više objekata pružanje usluga i objekata stanovanja,
4. **Zona D** - područje objekata stanovanja srednjih gustina i centralnih funkcija - objektom Elektroprivrede.

Zone se sastoje od blokova koji su uglavnom oivičeni saobraćajnicama, namijenjeni rekonstrukciji i izgradnji objekata i uređenju terena. Blokovi su predviđeni prvenstveno za objekte pretežne namjene, ali se na njima mogu graditi i ostali objekti u skladu sa Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Kako je plansko područje već izgrađeno, pravilo da se u istom bloku ne planiraju objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja nije moglo biti sprovedeno.

1.Urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Na području planskog dokumenta planirana je izgradnja objekata različitih namjena prema urbanistickim parametrima koji se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o blizem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, br.24/10 i33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Službeni list CG”, br.47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Parcelacija

Podjela planskog područja izvršena je na urbanističke parcele numerički označene. Urbanističkom parcelacijom poštovane su, koliko je to bilo moguće, vlasničke parcele.

Odstupanje od granica katastarskih parcela u formiranju urbanističkih parcela vršeno je, po pravilu, zbog formiranja saobraćanih koridora.

Oblik i veličina parcela određeni su uglavnom prema faktičkom stanju, osim u slučajevima objedinjavanja katastarskih parcela zbog postizanja povoljnijih uslova izgradnje u skladu sa planom utvrđenim uslovima.

Oblik i veličina urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu.

Lokacija za izgradnju u okviru ovog planskog dokumenta može biti jedna urbanistička parcella, dio urbanističke parcele ili više urbanističkih parcela.

Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou lokacije, imajući u vidu urbanističku parcellu kao cjelinu. Projektovanje i izgradnja objekata na urbanističkoj parcelli mogu se definisati kroz više faza, koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Kada se urbanistička parcella, koja je određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcellom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa faktičkim stanjem naterenu ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa faktičkim stanjem na terenu ili katastarskim stanjem, prilikom kompletiranja urbanističke parcele i izdavanja urbanističko – tehničkih uslova.

Na parcelli se može graditi i/ili rekonstruisati jedan ili više objekata pod uslovom da su zbirni pokazatelji u skladu sa propisanim parametrima, koji se primjenjuju na nivou parcele, računajući i određenu gustinu stanovanja.

8. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na površinama mješovite namjene

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi objekti različitih tipova stanovanja i drugih nestambenih djelatnosti, prvenstveno društvenih i centralnih, ali i turističkih i drugih privrednih koje ne predstavljaju veću smetnju drugim namjenama.

Udio djelatnosti u ovim blokovima može da bude i preko 50% pa čak i cijeli blok da bude bez stambenih objekata.

Urbanističke parcele za objekte na površinama mješovite namjene su formirane na zemljištu u privatnoj i državnoj svojini. Parcelama je uglavnom potvrđen postojeći način korišćenja zemljišta, uz djelimična prilagođavanja planiranom rešenju.

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

Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže.

Građevinska linija novih objekata je na 5,0m od regulacije ulice, 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, koja 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.

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

Krovovi su kosi, nagiba 23 – 30°, usaglašeni sa nagibom susjednih objekata a krovni pokrivači adekvatni ambijentni i krovnom nagibu.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele.

URBANISTIČKI PARAMETRI

ZONA B BLOK 3											Spratnost		Intervencije	
UP	Površina UP	Namjena	Površina osnove			Indeks zauzetosti		BGP		Indeks izgrađenosti				
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	plan
1	10738	ŠS	2536	0,24	0,24	7326	7326	0,68	0,68	P+2	P+2			
2	451	MN	166	0,37	0,37	332	332	0,74	0,74	P+1	P+1			
3	2064	SMG	223	720	0,11	0,35	223	1440	0,11	0,70	P	P+2	rekonstrukcija	
4	2473	SMG	502	457	0,20	0,18	502	790	0,20	0,32	P	P		
5	1669	MN	305	668	0,18	0,40	589	1336	0,35	0,80	Su+P+1	P+2	rekonstrukcija	
6	467	MN	173	187	0,37	0,40	312	374	0,67	0,80	P+Pk	P+Pk		
7	961	MN	427	384	0,44	0,40	427	768	0,44	0,80	P	P		
8	2314	SMG	323	921	0,14	0,40	406	1842	0,18	0,80	P+Pk	P+Pk		
9	1274	MN	640	640	0,50	0,50	1280	1280	1,00	1,00	P+1	P+1		
10	1894	MN	0	758	0	0,40	0	1516	0	0,80	P+2		izgradnja	
11	1019	MN	505	505	0,50	0,50	1010	1010	0,99	0,99	P+Pk	P+Pk		
12	218	MN	134	134	0,61	0,61	402	402	1,84	1,84	P+1+Pk	P+1+Pk		
13	763	SS	330	329	0,43	0,43	660	658	0,87	0,86	P+1	P+1		
14	2414	SMG	91	966	0,04	0,40	231	1932	0,10	0,80	P+2	P+2		
15	1429	SMG	70	572	0,05	0,40	210	1144	0,15	0,80	P+2	P+2	izgradnja	
Ts1	46	IOE	0	10	0	0,22	0	10	0	0,22		P		
Uk.	30194		6425	9953	0,21	0,29	13910	22160	0,46	0,66				

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CENTAR"

"Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi" broj 50/18

TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN

LEGENDA

•••••••••••••••	GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA
—	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
2448	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
P+2+Pk	SPRATNOST OBJEKTA
	OZNAKE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE PLANA

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICE PLANA					
BROJ TAČKE	X	Y	BROJ TAČKE	X	Y
01	6577959.893	4736749.275	24	6578496.100	4736761.800
02	6577503.239	4737561.709	25	6578498.380	4736766.370
03	6577522.233	4737571.656	26	6578509.830	4736789.000
04	6577538.058	4737578.762	27	6578512.520	4736802.990
05	6577557.570	4737582.433	28	6578511.790	4736807.480
06	6577574.563	4737581.515	29	6578509.870	4736817.030
07	6578317.393	4737378.402	30	6578505.760	4736836.601
08	6578700.937	4737082.284	31	6578505.050	4736839.180
09	6578717.626	4736986.958	32	6578489.570	4736835.580
10	6578568.366	4736960.753	33	6578477.610	4736832.740
11	6578607.317	4736739.543	34	6578464.150	4736829.650
12	6578607.803	4736720.491	35	6578454.370	4736827.260
13	6578597.532	4736677.586	36	6578449.618	4736826.277
14	6578585.626	4736684.778	37	6578373.770	4736809.420
15	6578567.564	4736695.480	38	6578344.770	4736803.150
16	6578549.759	4736706.103	39	6578277.380	4736787.850
17	6578545.394	4736708.596	40	6578246.850	4736781.310
18	6578533.876	4736711.338	41	6578241.200	4736779.880
19	6578522.377	4736711.606	42	6578237.010	4736779.950
20	6578499.680	4736710.901	43	6578229.227	4736778.122
21	6578499.890	4736714.000	44	6578237.595	4736706.488
22	6578496.490	4736758.750	45	6578202.565	4736685.207
23	6578496.450	4736759.120			

naručilac:



SO NIKŠIĆ

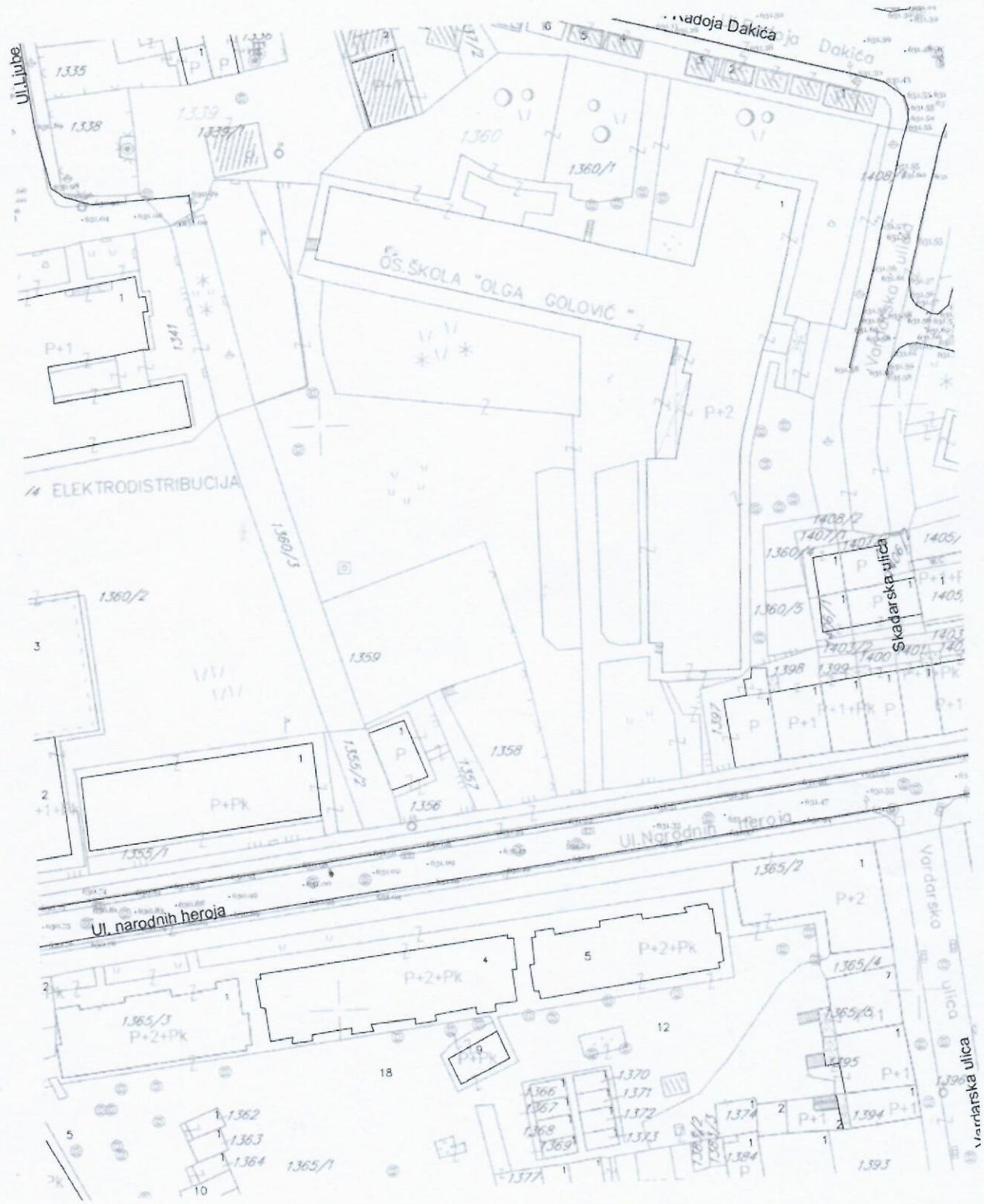
obradivač:



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

Detaljni urbanistički plan "Centar"

odgovorni planer: Ana Miljanic, dia		naziv karte: TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN	redni broj: 01
planer faze: Mirjana Nikolic, dpp			
saradnik: Anja Lješković, spec.sci.arh.			
direktor: Milena Nikolic, dia		faza: PLAN	datum: decembar, 2018.
			razmj.karte: 1:1000



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CENTAR"

"Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi" broj 50/18

PLAN PARCELACIJE

LEGENDA

••••• GRANICA PLANSKOG DOKUMENTA

— GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

01 O KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCEL

<i>naručilac:</i>	<i>obradivač:</i>
 SO NIKŠIĆ	 Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

Detaljni urbanistički plan "Centar"

odgovorni planer: Ana Miljanić, dia		naziv karte: PLAN PARCELACIJE	redni broj: 11
planer faze: Mirjana Nikolić, dpp			
saradnik: Anja Lješković, spec.sci.arh.			
direktor: Milena Nikolić, dia			
	faza: PLAN	datum: decembar, 2018.	razmj.karte 1:1000

