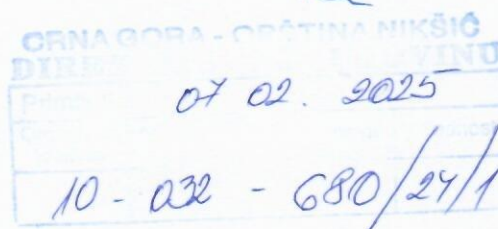


CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštite životne sredine
Broj: 07-350-32
Nikšić, 21.01.2025. godine



DIREKCIJA ZA IMOVINU

OVDJE

PREDMET: Odgovor na zahtjev broj 07-350-32 od 17.01.2025. godine-vaš akt broj 10-032-680/24/1 od 15. 01. 2025. godine, za izdavanje izvoda iz planskog dokumenta DUP-a »Bistrica« Izmjene i dopune (»Sl. list RCG« - opštinski propisi br. 01/14).

Uvidom u plansku dokumentaciju »Bistrica« Izmjene i dopune (»Sl. list RCG« - opštinski propisi br. 01/14), konstatovano je da se UP 124 nalazi u okviru navedenog plana, u III građevinskoj zoni.

Po važećem DUP-u namjena predmetne urbanističke parcele je **stanovanje srednje gustine (SS) sa sledećim urbanističkim parametrima:**

- maksimalni ineks zauzetosti iz = 0,40
- maksimalni indeks izgrađenosti ii = 1,20
- maksimalna spratnost P+2+Pk.

Prema namjeni DUP-a »Bistrica« Izmjene i dopune za **stanovanje srednjih gustina (SS) opšti uslovi i parametri izgradnje su sledeći:**

- **Objekti porodičnog stanovanja** se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama odgovarajuće namjene (**stanovanje srednjih gustina**) na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Na parcelama planiranim za objekte porodičnog stanovanja mogu se graditi i objekti ili dijelovi objekata za obavljanje delatnosti, koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe potrebama stanovnika područja, i to: trgovinski i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata, objekti za školstvo, zdravstvenu zaštitu, sport i rekreaciju. Položaj objekta na parceli, gabariti objekata, unutrašnji kolsko-pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine biće razrađene projektnom dokumentacijom.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- tako da objekat dodiruje samo jednu ili obje bočne linije građevinske parcele;
- kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele.

Oblik i površine objekata određuju se u skladu sa:

- predviđenim indeksima zauzetosti i indeksima izgrađenosti;
- građevinskim linijama;
- predviđenom spratnošću.

je kumulativnom primjenom utvrđenih parametara (površina parcele, regulacioni pojas i visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena ovih i drugih razloga dolazi do odstupanja, mjerodavni pokazatelj je indeks izgrađenosti, odnosno ni na jednoj parceli se ne može premašiti planirana bruto građevinska površina objekata.

Vertikalni gabariti objekata su planirani u skladu sa kapacitetom lokacije, tj. na osnovu zadatih parametara kao maksimalni, s tim da se mogu graditi i objekti manje spratnosti.

Horizontalni gabariti objekata se, takođe planirani na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih parametara, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele. Na urbanističkim parcelama je moguće graditi i objekte gabarita koji zauzimaju manju površinu od propisane maksimalne.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena, ali nije obavezna. Podrumska i suterenska etaža ne ulazi u proračun dozvoljene bruto površine objekta, ukoliko je namijenjena za garažni, instalaciono-tehnički ili prostor za odlaganje stvari.

Horizontalni gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele (najviše može zauzimati 80% parcele).

Novo objekte graditi na ili iza građevinske linije koja je definisana na nivou bloka. Postojeći objekti koji se dijelom ili u cjelini nalaze izvan građevinske linije se zadržavaju u postojećem stanju, a u slučaju zamjene – totalne rekonstrukcije, novi objekat mora biti postavljen prema definisanim građevinskim linijama.

Parkiranje ili garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuju se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji, izvan javnih površina, i realizuju istovremeno sa osnovnim sadržajem na parceli, odnosno lokaciji.

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu usvojenom iz odgovarajućeg priloga ovog plana.

Ukoliko je izgrađenost i zauzetost parcele veća od propisanih, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem gabaritu.

Veličine nekih parcela su manje od minimalnih za optimalnu organizaciju prostora, ali su zadržane kao zatečene. Izgradnja novoplaniranih objekata i zamena postojećih na takvim parcelama definisana je predviđenim parametrima u skladu sa mogućnostima parcele i principima oblikovanja čitavog prostora (uspostavljanje kontinuiteta građevinske linije, odnos prema susednim parcelama, poštovanje nasleđene urbanističke matrice i sl).

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je definisana građevinskim linijama. Kada se postojeći objekat koji je izgrađen na granici parcele prema susedu zamenjuje novim, bez promjene gabarita, moguće je zadržavanje njegove pozicije. U slučaju zamjene objekta sa promjenom gabarita (horizontalnog i/ili vertikalnog) primjenjuju se uslovi definisani za nove objekte.

Parkiranje je planirano u okviru objekta ili parcele. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti, neophodno je obezbediti potreban broj parking mesta i to po normativu definisanim u dijelu Stanje i plan saobraćajne infrastrukture. Garaže i drugi pomoćni objekti – ostave mogu se graditi isključivo kao prizemni objekti, uz poštovanje definisanih

urbanističkih parametara i obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, u skladu sa već formiranim ambijentom.

Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u ove uslove a u grafičkom dijelu nijesu prikazani mogu se zadržati.

Uslovi i smjernice uređenja zelenih površina su dati u posebnom prilogu, sa detaljnim preporukama za projektovanje. Procenat uređenih površina mora biti najmanje 20%.

SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje

Urbanistička jedinica broj 4 – Bistrica nalazi se u sjevero-istočnom dijelu Nikšića. Predmetnu lokaciju tangiraju sljedeće saobraćajnice:

- Ulica Njegoševa (sjevero-zapad);
- Ul. narodne omladine, VI crnogorske brigade i 18. septembra (jugozapad, jugo-istok);
- Ul. Pavla Kovačevića i Jakova Ostojića (istok) i
- Ulica „3“- radni naziv i Ratka Vujovića (sjever).

U funkcionalnoj mreži grada, prema važećem Generalnom urbanističkom planu, ulice: Narodne omladine, Ratka Vujovića, Rifata Burdževića i VI crnogorske brigade pripadaju sekundarnoj gradskoj mreži (sabrne ulice), dok Njegoševa ulica i sve druge koje egzistiraju u ovoj zoni pripadaju grupi tzv. „ostalih gradskih ulica“ koja se po značaju nalaze iza primarnih i sekundarnih gradskih ulica.

Lokacija koja se tretira ovim DUP-om obuhvata područje velike površine, koje je u značajnoj mjeri planski građeno u ranijem periodu.

Radi se o zoni sa dominantnom individualnom izgradnjom, koja je preko obodnih saobraćajnica, čiji poprečni profili ne odgovaraju u potpunosti zahtjevima saobraćajno-tehničke regulative (izuzev Ul. narodne omladine), priključena na gradsku mrežu. Ulice su bez urađenih trotoara, sa vidnim oštećenjima kolovoza, neregulisanom odvodnjom atmosferskih voda i djelimično izvedenom rasvjetom, a jedan diosaobraćajnica unutar obuhvata su potpuno neuređene . Kako je to već i spomenuto, prema stanju, ove ulice se međusobno dosta razlikuju, budući da su znatna odstupanja u gornjem stroju (asfaltirani i makadamski kolovozi), poprečnom presjeku (manje širine kolovoza, neuređeni pješački koridori), opremljenosti (odvodnja, javna rasvjeta) i sl.

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Analiza postojećeg stanja

Postojeće stanje vodovodne mreže za urbanističku jedinicu Bistrica, zasnovano je na podacima JP Vodovod i kanalizacija- Nikšić.

Mreža je zasnovana od različitih materijala: Liveno-željeznih, salonitnih i pocinčanih cijevi. Ulicom Narodne Omladine položen je vodovod Ø700, a ulicom VI Crnogorske brigade vodovod Ø150, koji prolaze obodom urbanistički jedinice. Naselje se snabdijeva uglavnom preko ogranka Ø150 mm iz ulice Serdara Šćepana. Mreža u naselju čine ogranci prečnika Ø80 mm i Ø40 mm, kao i čitav niz priključaka manjeg profila.

Planirano stanje

Vodosnabdijevanje Bistrice je zasnovano na priključenju na gradsku mrežu Ø250 iz pravca ulice Serdara Šćepana i VI Crnogorske Brigade, koja je povezana na vodovod Ø700 mm.

Mreža je planirana prstenasta što je pretpostavka za sigurniju snabdjevenost. Profili prstenaste mreže su Ø160 i Ø110, a razvodi unutar mreže imaju najmanji presjek Ø80 mm. Rješenjem se stvara mogućnost za priključenje svih objekata na vodovodnu mrežu.

Pivara je priključena profilom Ø125 mm, što odgovara i ubuduće.

FEKALNA KANALIZACIJA

Analiza postojećeg stanja

Fekalna kanalizacija je izvedena djelimično, tako da ne pokriva celo naselje.

Postojeća mreža je presjeka $\varnothing 200$ mm, što predstavlja usko grlo zbog nedovoljnih nagiba i neadekvatne upotrebe. Moguće je postojeću kanalizaciju samo djelimično zadržati u okviru planiranog stanja.

Planirano stanje

Planirano rješenje obuhvata proširenje kanalizacione mreže uz djelimično zadržavanje postojeće koju je neophodno rekonstruisati.

Prikupljanje i odvodnja otpadnih voda, zbog nepovoljnih nagiba terena, riješena je tako da se dio Bistrice sjeverno od ulice Ratka Vujovića –Čoče odvodnjava gravitaciono u smjeru prema koritu rijeke, odakle bi se iz najnižeg dijela sistema prepumpavanjem usmjeravala prema ulici Narodne Omladine u gradsku kanalizacionu mrežu.

Za dio naselja južno od ulice Ratka Vujovića –Čoče planirana je gravitaciona odvodnja u smjeru sjeveroistok-jugozapad, takođe prema ulici Narodne Omladine, gdje je predviđena rekonstrukcija zbog povećanja profila cjevovoda.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Analiza postojećeg stanja

Odvodnja površinskih voda riješena je uglavnom obodnim dijelom urbanističke jedinice, dok je u samom naselju izgradjenosti mreža neznatna.

Planirano stanje

Rješenjem je predviđeno prikupljanje i odvodnja površinskih voda sjeverno od ulice Ratka Vujovića –Čoče gravitaciono, u smjeru prema koritu rijeke Bistrice, sa izlivanjem u korito rijeke na najnižoj koti.

Južno od ulice Ratka Vujovića –Čoče odvodnja je usmjerena prema ulici Narodne Omladine, sa smjerom sjevero istok- jugozapad.

Priključenje vode je planirano izradom uličnih slivnika odakle se voda odvodi do uličnih cjevovoda.

ELEKTROENERGETIKA

POSTOJEĆE STANJE ELEKTROENERGETSKE MREŽE

U zoni obuhvata nalazi se 5 trafostanica 10/0,4kv za napajanje stanbenih objekata od kojih su tri snage 630kVA, a dvije 400kVA, kao i trafostanica u 53 pivari Trebjesa (snage 4x1000+630kVA), koja se isključivo koristi za potrebe pivare (industrijska trafostanica).

Trafostanice su tehnički u ispravnom stanju i mogu da idu u nesmetan rad još za neodređen period. Posebno su u dobrom stanju novoizgrađene betonske trafostanice 630kVA br. 81. i 59..Trafostanice su dvostrano napajane kablovima 10kV koji su u relativno dobrom stanju.

Postojeća niskonaponska mreža je vazдушna, zadovoljavajućeg kvaliteta, ali je i potrebno u doglednoj budućnosti izvršiti njeno kabliranje i polaganje u zemlju.

PLANIRANO STANJE

U zoni obuhvata trenutno se nalazi 260 objekata individualnog tipa stanovanja, kao i 56 montažnih i baraka kolektivnog tipa (sa ukupno 125 stanova). Na jugoistočnoj strani zone nalazio se samački hotel „Društvena ishrana i standard“, koji je prenamjenski pretvoren u stambeni prostor sa 95 manjih stanova.

Ovim planom planirana je:

- izgradnja još oko 180 stambenih jedinica individualnog tipa stanovanja, koji se nalaze u sjeveroistočnoj zoni neposredno do rijeke Bistrice i da tamo postoji samo jedna TS snage

400kVA, to je potrebno ili povećati kapacitet te trafostanice ili ići na izgradnju još jedne, sjeverno od postojeće trafostanice.

- izgradnja oko 135 stambenih jedinica kolektivnog tipa stanovanja na urbanističkim parcelama (br. 1 i 2.) pored bivšeg samačkog hotela - izgradnja oko 105 stambenih jedinica kolektivnog tipa stanovanja na urbanističkim parcelama (br. 151., 172., 194. i 219.) na jugoistočnoj strani zone.

Takođe potrebno je napomenuti da je planirano da se jedan brojnovo planiranih objekata (ukupno 509, oko velikog Humka, priključi na trafostanicu koja je van zone obuhvata i nalazi se u Rudom Polju (TS1070, 4, 2x630kVA, na imanju Zekovića). Takođe na sjeveroistoku zone planirano je priključenje oko 15 objekata na TS22 koja je izvan zone obuhvata. Ovim projektom predviđeno je povećanje kapaciteta postojeće TS br. 23 sa 400kVA na 630kVA, kao i izgradnja TS 2x630kVA, takođe na sjevernoj strani zone.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

1. POSTOJEĆE STANJE

Lokacija koja je predmet plana se nalazi u centralnom dijelu Nikšića, u neposrednoj blizini ATC-Nikšić. Na teritoriji opštine Nikšić telekomunikacione usluge pružaju sledeći operatori i servisi:

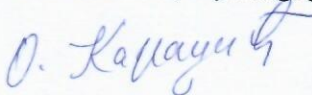
1. Crnogorski telekom (fiksna telefonija, fiksni i bežični širokopojasni pristup internetu WiFi, mobilne elektronske komunikacije, distribucija radio i tv programa)
2. Telenor (mobilne elektronske komunikacije, bežični širokopojasni pristup internetu)
3. M-tel (WiMAX-fiksna telefonija i Digitalna KDS tehnologija, fiksni i bežični širokopojasni pristup internetu, mobilne elektronske komunikacije)
4. Total TV Montenegro (distribucija radio i tv programa-DTH tehnologija)
5. Radio-difuzni centar (Zemaljska radio difuzija)
6. MNNews (fiksni bežični pristup internetu WiFi)
7. M-kabal (fiksni širokopojasni pristup internetu, distribucija radio i tv programa)

U prilogu vam dostavljamo grafički izvode iz važećeg DUP-a: plan parcelacije, nivelacije i regulacije i plan namjene površina.

DOSTAVLJENO: Naslovu, u spise predmeta i a/a.

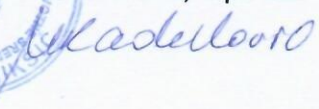
OBRADILA:

Olivera Karadžić, dipl. ing. građ.










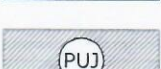



SEKRETAR

Milanka Radulović, dipl. inž.



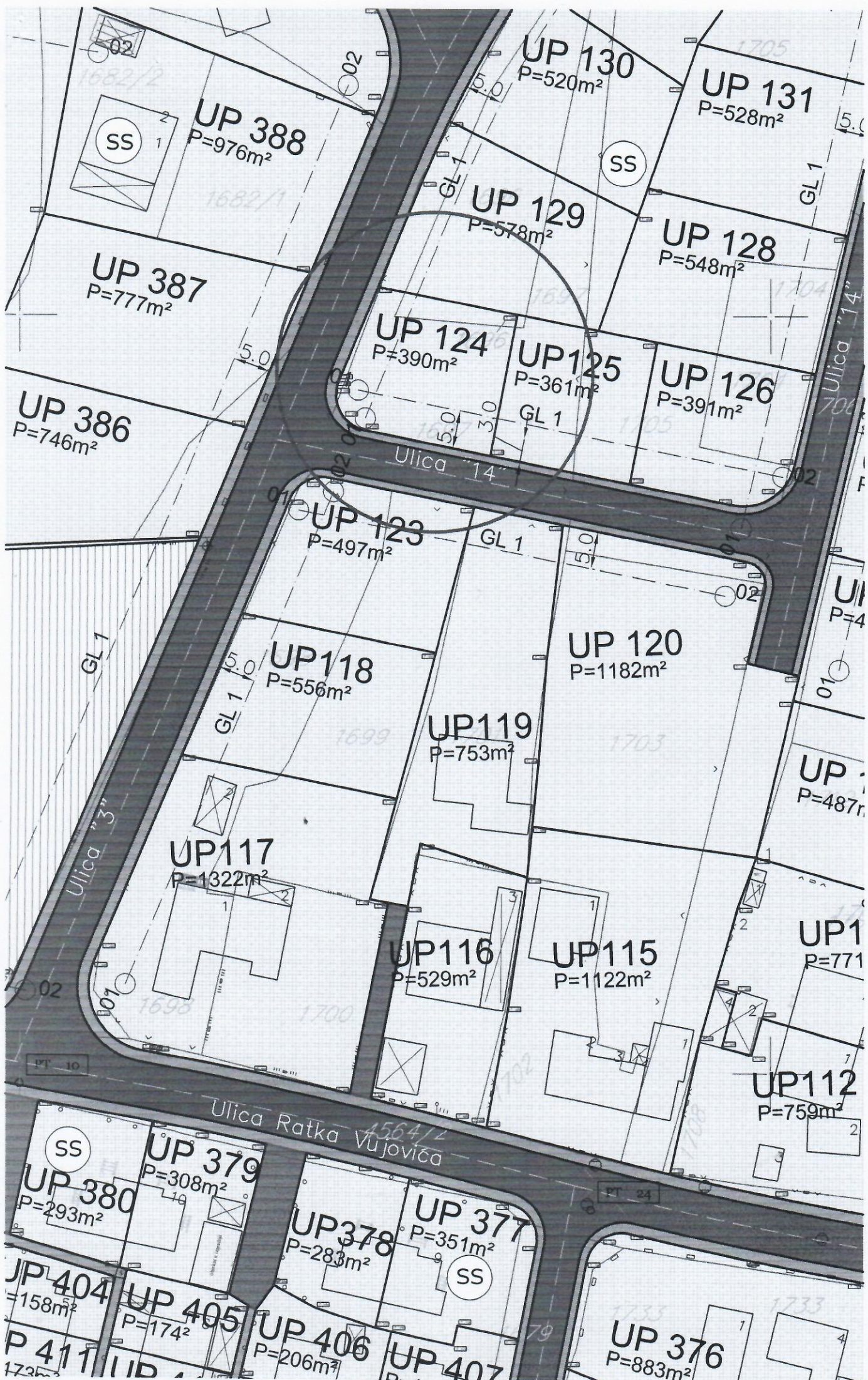


LEGENDA

	Površine za industriju i proizvodnju
	Površine za stanovanje veće gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za mješovite namjene
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	Površine za sport i rekreaciju
	Objekti elektroenergetške infrastrukture
	Površine javne namjene
	Površine ograničene namjene
	Zelenilo uz saobraćajnice
	Linearno zelenilo

Odluka o DUP BISTRICA-izmjene i dopune
broj 01-030-450 od 27.12.2013.
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE OPŠTINE
Sonja Nikčević

 Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić			
NARUČILAC PLANA		 OPŠTINA NIKŠIĆ	
NOSILAC PRIPREMNIH POSLOVA		Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić	
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA		DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BISTRICA izmjene i dopune	
FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA		PLAN	
ODGOVORNI PLANER		NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA	REDNI BROJ
SNEŽANA VUJOVIĆ, dipl.ing.arh.		PLAN NAMJENE POVRŠINA	5
PLANER FAZE			
BRANKA IVANOVIĆ, dipl.ing.arh.			
DIREKTOR		RAZMJERA	MJESEC I GODINA IZRADE
MARKO RADOJEVIĆ, dipl.ing.arh.		1 : 1000	januar, 2014.



LEGENDA

— Granica urbanističke parcele
 01 — GL 1 — 02 Građevinska linija na zemlji

UP n

Broj urbanističke parcele



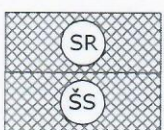
Max IZ= 0.30
 Max II= 1.20
 Max spratnost P+7+Pk



Max IZ= 0.40
 Max II= 1.20
 Max spratnost P+2+Pk



Max IZ= 0.40
 Max II= 1.00
 Max spratnost S+VP+1



Površine za sport i rekreaciju



Površine za školstvo i socijalnu zaštitu



Površine za industriju i proizvodnju



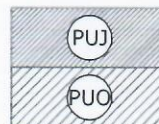
Objekti elektroenergetške infrastrukture



Max IZ=0.50
 Max II=2.50
 Max spratnost P+4+Pk



Max IZ= 0.40
 Max II= 2.00
 Max spratnost P+4+Pk



Površine javne namjene



Površine ogranicene namjene



Zelenilo uz saobraćajnice



Linearno zelenilo

Zn

Parcela zelenila uz saobraćajnice

Odluka o DUP BISTRICA-izmjene i dopune
 broj 01-030-450 od 27.12.2013.

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE OPŠTINE
 Sonja Nikčević



Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

NARUČILAC PLANA	 OPŠTINA NIKŠIĆ		
NOSILAC PRIPREMNIH POSLOVA	Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić		
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BISTRICA izmjene i dopune		
FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA	PLAN		
ODGOVORNI PLANER SNEŽANA VUJOVIĆ, dipl.ing.arh.		NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA	REDNI BROJ
PLANER FAZE BRANKA IVANOVIĆ, dipl.ing.arh.		PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE	11
DIREKTOR MARKO RADOJEVIĆ, dipl.ing.arh.		RAZMJERA 1 : 1000	MJESEC I GODINA IZRADE januar, 2014.