OBRAZAC

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	*Crna Gora* ***OPŠTINA NIKŠIĆ*** ***Sekretarijat za uređenje prostora i zaštite životne sredine*** UP/Io br. 07- 350 – 556 Nikšić, 29.07.2021. godine	
2	***Sekretarijat za uređenje prostora izaštite životne sredine***), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), Odluke o donošenju Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore br. 16/15 i 17/15) , Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa (»Službeni list Crne Gore« broj 46/20 - opštinski propisi) i podnijetog zahtjeva ***Sekretarijata za investicije i projekte – Opštine Nikšić*** iz Nikšića, izdaje:
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	Za izvođenje radova na promjeni stanja u prostoru - ***uređenje terena na dijelu katastarske parcele 4586 KO Nikšić, potes između istočne obilaznice Nikšića- naselja „Help" – put prema Ozrinićima i korita rijeke Gračanice (prostor IP- industrijske zone),*** u obuhvatu ***Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić- Generalna urbanistička razrada.***	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	***OPŠTINA NIKŠIĆ***
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Katastarska parcela broj 4586 KO Nikšić- potes Rijeka Gračanica, upisana u LN 766 KO Nikšić kao svojina Crne Gore sa pravom raspolaganja Opštine Nikšić čine: zemljište po po načinu korišćenja - rijeka ukupne površine 237495m2 i zemljište pod objektima broj 1-14 društvene stambene zgrade, se nalaze u PUP-GUROpštine Nikšić sa predviđenom namjenom površina IP-industrija i proizvodnja I u jednom dijelu ZP- zaštitni pojas.	

	U hidrološkoj mreži Gornje Zete poseban značaj ima **Gračanica**, koja nastaje od većeg broja vrela i izvora. Najznačajnija vrela su Blaca Morakovska koja su uključena u vodovod Župe. Vrela koja i u sušnom periodu daju više od 10 l/s vode su: Botunac, Radika, Crni oštak, Žukavac, Val, Vrelo, Brankova greda, Brankov potok i Ravna dubrava, sa desne strane, a sa lijeve strane: Peca, Vodica, Mijakovac, Podi, Gojuša, Mlakovine, Velja last, Gvožčić, Javorska voda i Susjed. Kod Jerininog Grada, na nadmorskoj visini 903m, Gračanica prima potok Susjed, koji izbija ispod Prekornice na nadmorskoj visini 972m. Poslije podizanja brane i vještačke akumulacije Liverovići, Gračanica, (koja je ranije u zimskoj polovini godine donosila ogromne količine vode i ulivala se u Zetu u jugoistočnom dijelu Nikšićkog polja), samo za vrijeme najvećeg vodostaja teče nizvodno od akumulacionog jezera. Na teritoriji opštine Nikšić na više lokaliteta primjećeno je da je došlo do devastacije zelenih površina, planom predjela je između ostalog predviđena revitalizacija postojećih i kreiranje novih javnih zelenih površina, kao sto je formiranje zelenih površina na obalama rijeke Bistrice, podizanje zelenih pojaseva duž rijeka, kao i na mjestima višegodišnje ekploatacije šljunka (korito rijeke Gračanice). Na zaštiti od štetnog dejstva voda, gdje se podrazumijeva regulacija samih vodotoka u cilju sprječavanja erozije u koritu i na obalnom području, do sada nijesu preduzete aktivnosti sa vidljivim efektima. Naprotiv, zbog neplanskog eksploatisanja korita vodotoka vađenjem pijeska i šljunka, kao i deponovanjem smeća i drugog građevinskog otpada u koritima, stanje se svakodnevno pogoršava. Tu se javljaju poplave alarmantnih dimenzija. Takvih poplava je bilo i u skorašnje vrijeme. Smatra se da je stanje u plavljenju navedenih zona pogoršano sa zasićivanjem karstne geološke podloge vodama od izgrađenih akumulacija, te ista teže prihvata prirodnu sezonsku pojavu velikih voda. Korito rijeke Gračanice na tom dijelu je regulisano.
7	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Predmetna lokacija se nalazi se u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić i u IV građevinskoj zoni. Značajan dio zona obuhvata urbanističke jedinice: 11. Željezara,12. Rubeža, 13. Gračanica sjever. Za ovu zonu je previđeno 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. Regulacija vodotoka Gračanice uz formiranje zelenog zaštitnog pojasa, sanacija terena i stvaranje uslova za proširenje industrijske - biznis zone. Rijeke koje protiču gradskim područjem, izmijenjene su i degradirane čovjekovim djelovanjem. Potrebno je izvršiti čišćenje i revitalizaciju korita i obala Sušice, Rastovca, Zete, Bistrice, Moštanice, Mrkošnice i Gračanice. Takođe je potrebno čišćenje zone Slivlja. U tom smislu, već u 2012.g., u cilju dobijanja zdrave životne sredine kroz uspostavljanje biološke ravnoteže i očuvanje postojećeg ekosistema, Strateški plan razvoja Opštine Nikšić 2012 – 2018.g. predvidio je projekat Uređenja korita i priobalnog dijela rijeka u Nikšiću. Zadatak je uređenje korita i priobalnog dijela Bistrice, Moštanice, Zete, Mrkošnice i Gračanice kroz uklanjanje smeća i šiblja, kanalisanje pojedinih riječnih tokova, plansko uređenje priobalnog pojasa rijeka, uspostavljanje prirodne dinamike funkcionisanja riječnog toka.

	Prostornim planom je predviđeno da se na tom dijelu predvidi proctor sa namjenom IP- proctor za industriju i proizvodnju na kom je prema smjernicama predviđeno **3.4. PRAVILA I USLOVI ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU** Industrijske djelatnosti su, kao pretežna namjena planirane u zoni Željezare i zoni Gračanice i u ostalim pojedinačnim zonama (Pivara i sl.), a uslovi i parametri organizacije, uređenja i izgradnje su sljedeći: • Dominatne djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, robno-transportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i otvorena stovarišta, benzinske pumpe i sl.; • Dozvoljeni su i: objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, manji uslužni objekti; • Izuzetno se mogu dozvoliti sadržaji društvenih djelatnosti koji su u funkciji zadovoljavanja potreba zaposlenih i korisnika datog privrednog kompleksa; • Ovim planom definisane površine za industriju i proizvodnju ne mogu se koristiti za namjenu stanovanja; • 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 a spratnost P+2; • 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.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Prilikom izvođenja radova obavezno je poštovati i smjernicama prostornog urbanističkog plana za hidrotehničku infrastrukturu gdje je navedeno: **26.11. REGULACIJA VODNIH TIJELA** Regulacije vodnih tijela potrebno je raditi po sljedećim principima: □□Prikupiti maksimalni obim podataka o prirodnom stanju vodotoka i pripadajućih ekosistema; □□Jasno definisati sve potrebe i ciljeve koji se trebaju postići regulacijom vodotoka (i ponekad mogu biti kontradiktorne ili je potrebno uskladiti ih u vremenu i prostoru); □□Planirane intervencije – odstupanja od prirodnog stanja – potrebno je dobro obrazložiti i definisati očekivane efekte i uzajamnu povezanost; □□Odabrati optimalne tehničke mjere (eventualno definisati faznost izvođenja); □□Odabrati način kontrole i osmatranja efekata (sa konkretnim subjektima zaduženim za monitoring). Sličan pristup se predlaže i za sanaciju vodotoka, koja se radi za izmijenjena vodna tijela. Cilj je maksimalno približavanje prirodnom stanju, uz modifikacije koje su za čovjeka potrebne i obrazložene, i koje su pod njegovom kontrolom. U 2012.g., u cilju dobijanja zdrave životne sredine kroz uspostavljanje biološke ravnoteže i očuvanje postojećeg ekosistema, Strateški plan razvoja Opštine Nikšić 2012 – 2018.g. predvidio je projekat Uređenja korita i priobalnog dijela rijeka u Nikšiću. Zadatak je uređenje korita i priobalnog dijela Bistrice, Moštanice, Zete, Mrkošnice i Gračanice kroz uklanjanje smeća i šiblja, kanalisanje pojedinih riječnih tokova, plansko uređenje priobalnog pojasa rijeka, uspostavljanje prirodne dinamike funkcionisanja riječnog toka.

7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	/
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda pristupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („ Službeni list CG" br. 13/07,05/08, 86/09, 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). Objekat mora biti građen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Proračun raditi na VII i VIII stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („ Službeni list CG" br. 34/14), pri izradi tehničke dokumentacije koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je 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. - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe („ Službeni list RCG" br. 54/01), - Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. - Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list RCG" br. 23/14 od 30.05.2014. godine), - U toku izrade glavnog projekta voditi računa o tehnološkom procesu i etapnosti građenja, kako bi se u toku izvođenja radova nesmetano odvijao saobraćaj jednom kolovoznom trakom, koristile postojeće instalacije, a po završetku izgradnje mogli ostvariti maksimalni efekti u eksploataciji. Takođe treba voditi računa o trasama drugih postojećih saobraćajnica kao i magistralnim dalekovodima, ptt i drugim instalacijama, izgrađenim objektima i sl. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG", br.48/08).
9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	SPU na životnu sredinu definisane su sljedeće smjernice i planske **mjere zaštite životne sredine:** **32.1. PROSTORNO-PLANSKE MJERE**

	Izbori lokacija za građevinske objekte – predviđeno je sprovođenje neophodnih prostorno-planskih mjera za pravilan izbor lokacije: regionalne sanitarne deponije, rasporeda objekata I aktivnosti u okviru planiranih turističkih I industrijskih zona, uz uvažavanje mikrolokacijskih karakteristika predmetnih lokacija; uspostavljanje zone zaštite (zelenila) oko saobraćajnica sa povećanom frekvencijom vozila (obilaznica, zona Autoputa, frekfentni regionalni putni pravci). Posebno je naglašena potreba dosledne primjene I obezbjeđenja (i) *Uslova zaštite prirode* za izradu prostornoplansku dokumentaciju koja se bude donosila na osnovu ovog Plana, kao I za projektovanje pojedinačnih objekata (uslove izdaje Agencija za zaštititu životne sredine), (ii) *Strateške procjene uticaja* na životnu sredinu na prostorno-plansku dokumentaciju koja se bude donosila na osnovu ovog Plana, (ii) *Procjene uticaja* na životnu sredinu za odgovarajuća projektantska rješenja za predviđene građevinske objekte, proizvodne pogone I dr I (iv) *Ocjene prihvatljivosti* u slučaju uticaja predviđenih (prostorno-planskom ili projektnom dokumentacijom) zahvata na lokalitete iz nacionalne Ekološke mreže. Pri projektovanju građevinskih objekata vjetrogeneratora obezbijediti optimizaciju njihovog prostornog lociranja u odnosu na postojeće prirodne vrijednosti I moguće uticaje na ptice (kroz Uslove zaštite prirode, član 9 Zakona o zaštiti prirode). Koncept namjene / korišćenja prostora Plana je omogućio (u okviru Uslova za uređenje prostora i arhitektonsko oblikovanje objekta) da se na krovovima postojećih I planiranih građevinskih (stambeni, privredni I dr) objekata mogu uklapati solarni paneli za proizvodnju električne ili toplotne energije. U slučaju postavljanja solarnih panela na prirodnim terenima (solarne farme), pored odgovarajuće studijske osnove, obavezno treba obezbjediti (a) Mišljenje nadležnog organa lokalne samouprave o uklapanju odnosno o mogućnosti uklapanja tih panela u roctor korišćenja prostora (namjena zemljišta) I (b) Uslove zaštite prirode (član 9 Zakona o zaštiti prirode), u skladu sa odredbama iz člana 15 Pravilnika o o kriterijumima za izdavanje energetske dozvole, sadržini zahtjeva I registru energetskih dozvola. **32.2. MJERE VEZANE ZA GRAĐENJE OBJEKATA** ***Obaveze investitora*** – Investitori su obavezni da implementiraju I sprovodi smjernice I mjere zaštite životne sredine definisane u Planu I u okviru SPU prilikom dalje razrade Plana, odnosno prilikom izrade prostorno-planske I projektno-tehničke dokumentacije ***Infrastrukturno opremanje prostora*** – U planiranju I projektovanju građevinskih objekata (stanovanje, turizam, industrija I sl), posebno u prostornim zonama u opštinskom / regionalnom centru – gradu Nikšiću, potrebno je predvidjeti da se predmetni roctor opremi svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja I zagađenje osnovnih komponenti životne sredine ***Nedozvoljena gradnja koja može da naruši životnu sredinu*** – Na planskom području ne treba dozvoliti izgradnju ili bilo kakvu fizičku promjenu u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši stanje životne sredine. Planska koncepcija zasniva se na zaštiti I unapređenju kvaliteta životne sredine u planskom području, primjenom mjera zaštite životne sredine I pravila korišćenja prostora. 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. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16) I Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Problem komunalnog otpada rješavati uz primjenu savremenih tehnologija sakupljanja, separacije, reciklaže I odlaganja.
10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

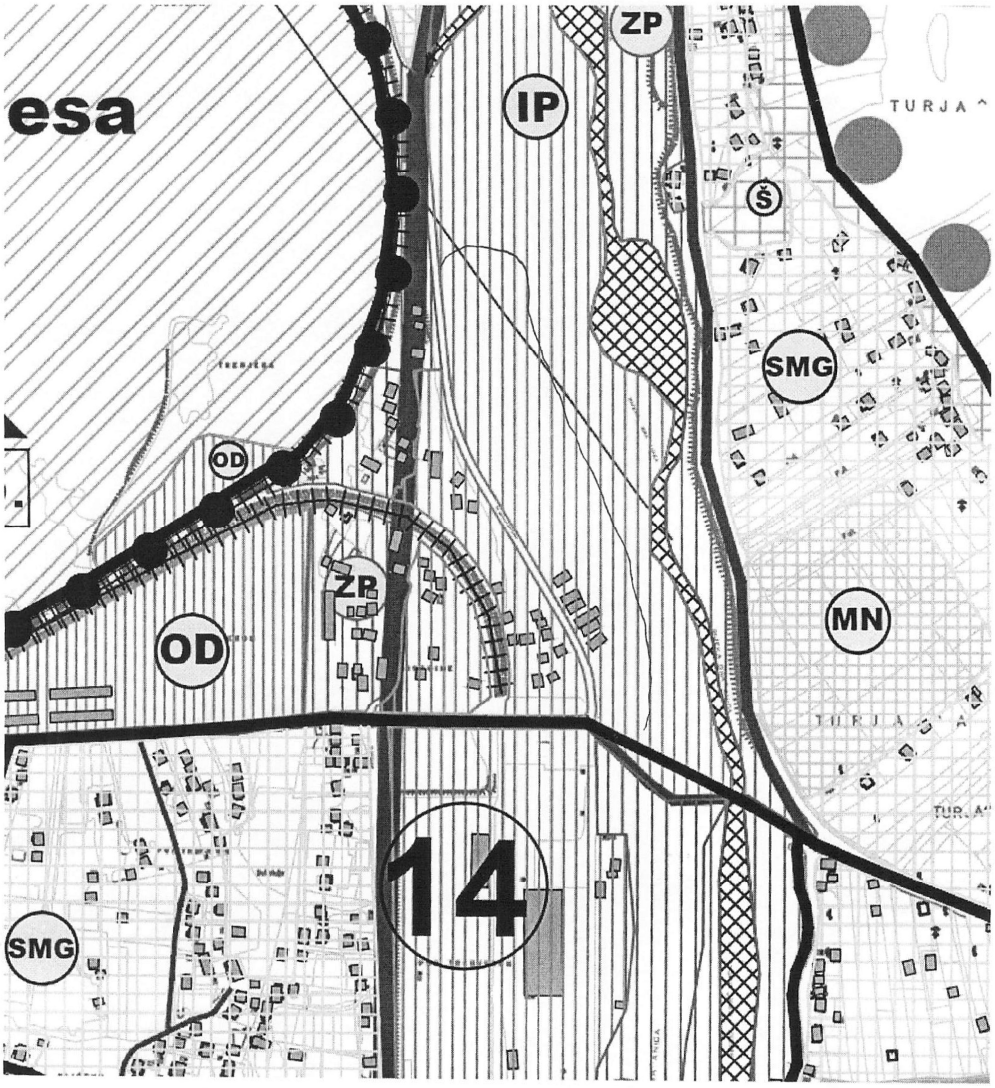
11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List CG, br. 49/10), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja I od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije I saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom I položajem nalaza u vrijeme otkrivanja I o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	/
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/
14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	Uslovi Sekretarijata za komunalne poslove I saobraćaj
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	/
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

	/
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu I kanalizacionu infrastrukturu**
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove I saobraćaj.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Vodni uslovi- Nadležnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Potreban elaborate.
19	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/
20	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

	Oznaka urbanističke parcele	Pripada PUP – u i GUR-u Nikšić
	Površina urbanističke parcele	Pripada PUP- u i GUR-u Nikšić
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	/
	Maksimalna visinska kota objekta	/

	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale,vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata.Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj, u spise predmeta i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Nikčević Nevena, dipl.ing.građ.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	Đorđije Manojlović, dipl.ing.
24	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

IZVOD IZ PUP- GUR a OPŠTINE NIKŠIĆ



IP površina za industriju i proizvodnju