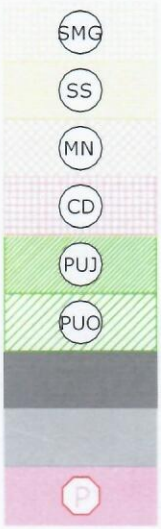
OPŠTINA NIKŠIĆ
Agencija za projektovanje i planiranje
Broj: 17 - 350 – 0440/22/10
Nikšić, 24.01.2024.godine.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „RASTOCI 3”
IZVOD

D i r e k t o r k a

Ana Vukotić, dipl.inž.pejz.arh.

LEGENDA



Površine za stanovanje manje gustine

Površine za stanovanje srednje gustine

Površine za mješovite namjene

Površine za centralne djelatnosti

Površine javne namjene

Površine ogranicene namjene

Kolsko pješačke površine

Pješačke površine

Javni parking i garaža

Granica urbanističke parcele

GL 1 — 02 Građevinska linija na zemlji

UP n Broj urbanističke parcele

Pparcele=nm² Površina urbanističke parcel

SMG
Max IZ= 0.40
Max II= 1.00
Max spratnost Po+P+1+Pk

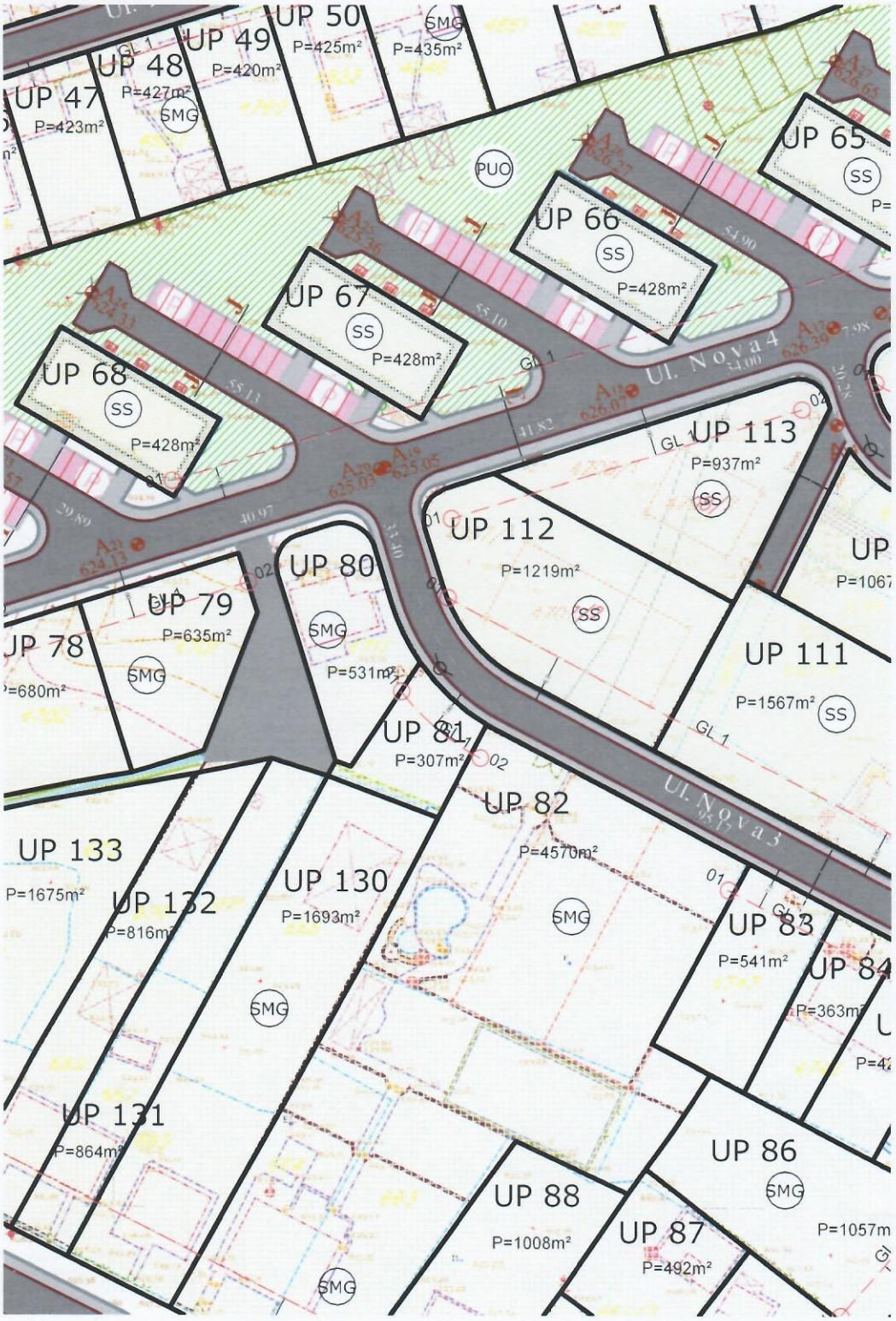
SS
Max IZ= 0.40
Max II= 2.00
Max spratnost Po+VP+2+Pk do Po+VP+4

MN
Max IZ= 0.40
Max II= 0.80
Max spratnost Po+P+1

CD
Max IZ= 0.30
Max II= 0.60
Max spratnost P+1

Agencija za projektovanje i planiranje - Nikšić

NARUČILAC PLANA	SO NIKŠIĆ		
NAZIV PLANSKOG DOKUMENTA	DETALJNI URBANISTICKI PLAN - RASTOCI 3 - izmjene i dopune-		
FAZA IZRADE PLANSKOG DOKUMENTA	IZVOD		
ODGOVORNI PLANER BRANKA IVANOVIĆ, dipl.ing.arh. PLANER FAZE SNEŽANA VUJOVIĆ, dipl.ing.arh.		NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA	REDNI BROJ 12
DIREKTOR ANA VUKOTIĆ, dipl.inž.pejz.arh.		RAZMJERA 1 : 1000	MJESEC I GODINA IZRADE januar, 2024.


UP 50
P=425m²
SMG
P=435m²
UP 49
P=420m²
UP 48
P=427m²
SMG
UP 47
P=423m²
PUO
UP 65
SS
UP 66
SS
P=428m²
UP 67
SS
P=428m²
UP 68
SS
P=428m²
Ul. Nova 4
GL 1
UP 113
P=937m²
SS
UP 112
P=1219m²
SS
UP 80
SMG
P=531m²
UP 79
P=635m²
SMG
UP 78
P=680m²
SMG
UP 111
P=1567m²
SS
UP 81
P=307m²
Ul. Nova 3
UP 82
P=4570m²
SMG
UP 133
P=1675m²
UP 132
P=816m²
UP 130
P=1693m²
SMG
UP 83
P=541m²
UP 84
P=363m²
SMG
UP 131
P=864m²
UP 86
SMG
UP 88
P=1008m²
UP 87
P=492m²
P=1057m
SMG

Izvod iz tekstualnog dijela

5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE

5.1. Smjernice za dalju razradu

Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju objekata na području obuhvata Plana radiće nadležni organ na osnovu cjeline tekstualnog i grafičkog dijela Plana i prema zahtjevima investitora.
U grafičkom dijelu plana date su smjernice kako je moguće graditi na urbanističkim parcelama na taj način što su definisane građevinske linije prema ulicama i maksimalni indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti.

Horizontalni i vertikalni gabariti objekata su definisani kroz tabele u tekstualnom dijelu plana kao maksimalni mogući. Objekti mogu imati i manju visinu od planirane maksimalne.

Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi, zavisno od interesa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori.

Postojeći objekti se mogu rekonstruisati uz mogućnosti dogradnje i nadgradnje po smjernicama datim za novu izgradnju.

Gradjevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći. **Građevinske linije iznad zemlje i ispod zemlje** poklapaju se sa građevinskim linijama na zemlji.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i površine određene za drugu namjenu (poklapa se sa granicama urbanističkih parcela prema saobraćajnicama).

Urbanistički pokazatelji za parcele		
Maksimalni indeks izgrađenosti	individualno stanovanje	1,00
	kolektivno stanovanje	2,00
	poslovanje	0,80
Maksimalni indeks zauzetosti	individualno stanovanje	0,40
	kolektivno stanovanje	0,40
	poslovanje	0,40
	individualno stanovanje	Po+P+1+Pk

Maksimalna spatnost objekata	kolektivno stanovanje	Po+VP+4
	poslovanje	Po+VP+1
Minimalni broj parking mjesta	individualno stanovanje	Obezbijediti na parceli
	kolektivno stanovanje	1 pm/stanu
	poslovanje	1pm/80m^2

U objektima kolektivnog stanovanja prizemlja se mogu graditi kao poslovna, sa namjenama komplementarnim stanovanju.

Planirani i postojeći objekti u zoni individualnog stanovanja se mogu graditi odnosno rekonstruisati kao poslovni u dijelu prizemlja ili u cjelini, ukoliko investitor iskaže takav zahtjev i namjena zadovoljava ekološke standarde.

Planirane urbanističke parcele objekata kolektivnog stanovanja se ne mogu ograđivati i predstavljaju površinu predviđenu za uređenje u sklopu izgradnje objekta, uz zadržavanje javnog karaktera.

U zoni obuhvata Plana urbanističke parcele sa individualnim stambenim objektima se mogu ograđivati. Ograde ne smiju biti više od max 1,50m, prema susjedima se mogu graditi od različitih materijala, zavisno od zahtjeva vlasnika, dok ograda prema ulici mora biti transparentna sa mogućnošću kombinovanja sa živom ogradom.

Mjesto i način priključenja objekata na infrastrukturnu mrežu dati su na grafičkim prilozima Plana.

Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi.

5.7.2. Parcelacija i preparcelacija

Planiranim rješenjem parcelacije formirane su urbanističke parcele različite površine i oblika, maksimalno poštujući katastarske parcele, prikazane u grafičkom prilogu Stanje i plan parcelacije, nivelacije i regulacije. Rješenje parcelacije je takvo da svaka planirana parcela izlazi na planiranu saobraćajnicu.

Ukoliko bude postojala potreba za objedinjavanjem dvije ili više parcela, to će se moći sprovesti uz uslov da se na većim parcelama grade objekti u skladu sa važećim propisima.

5.7.3. Izgradnja objekata

Lokacija za izgradnju objekata obuhvata jednu urbanističku parcelu ili dio urbanističke parcele na kojoj se gradi objekat (objekti) individualnog stanovanja, kolektivnog stanovanja, poslovanja, infrastrukturni objekti i instalacije i uređuju zelene površine u skladu sa planskim rešenjem.

Prostorni uslovi za realizaciju definisani su u grafičkim prilozima a urbanistički parametri prema prethodnim tabelama.

Direktorka

Ana Vukotić, dipl.inž.pejz.arh.