



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-9660/6

Podgorica, 22.09.2025. godine

BIG MNE DOO

PODGORICA
Ul. Šeik Zaida br.13

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-9660/6 od 22.09.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata na UP 1, u okviru lokacije 27, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore“ – br.72/24), Opština Nikšić.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Odobrio:

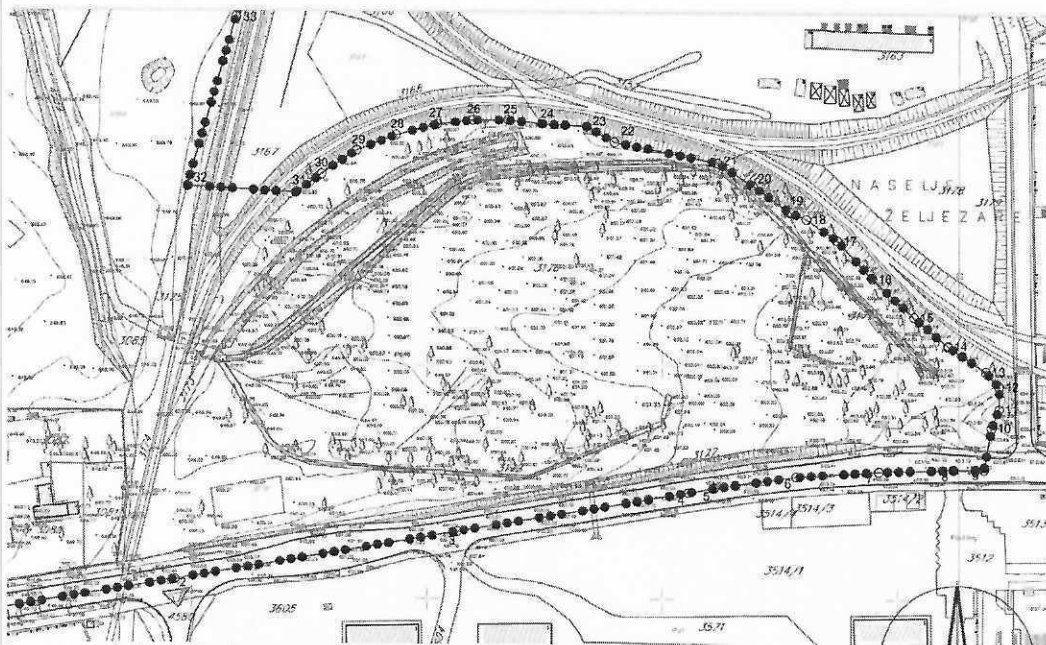
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-9660/6 Podgorica, 22.09.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „ BIG MNE “ D.O.O. - PODGORICA , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novih objekata na UP 1, u okviru lokacije 27, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore“ – br.72/24), Opština Nikšić.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„BIG MNE“ DOO PODGORICA
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	ISTOČNA ZONA Obuhvata kompleks Željezare i industrijske zone Gračanica - UJ 11,11a, 12. Ključne karakteristike su: - Formirani kompleks Željezare površinom prevazilazi potrebe sadašnje proizvodnje. Izražena zapuštenost i mala iskorišćenost prostora nekada uređenog giganta. - Zeleni pojas dijelom formiran sa neophodnom sanacijom i obnovom. - Substandardna naselja bez osnovnih higijenskih uslova, sa izraženim kompleksnim problemima. - Devastacija prostora eksploatacije šljunka i pijeska uz Gračanicu i odsustvo bilo kakve rekultivacije ili regulacije, prostor zapušten i marginalizovan. - Postojeća izgradnja lošeg kvaliteta koju naglašava neuređenost i zapuštenost - Prateći poslovno uslužni sadržaji i veća parkirališta nekada u funkciji Željezare su neiskorišćeni, u stanju propadanju. - Planirana industrijska zona uz sanaciju terena započeta uređenjem Rampe boksita bez efekata u pogledu realizacije kontaktnog područja.	



Predmetna lokacija je neizgrađena.

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

ISTOČNA ZONA	
Površina zone	375 ha.
Urbanističke jedinice	11 - Željezara, 12 - Rubeža, 13 - Gračanica sjever.
Namjena	11 Željezara - Dominantna industrija, sanacija neformalnih naselja, nova stambeno poslovna zona. 12 Rubeža stanovanje manjih gustina, sa okućnicom i uz poljoprivredno zemljište, sa mješovitom namjenom u centralnom dijelu Rubeže. Uređenje Gračanice sa zaštitnim pojasom, šumski pojas. 13 Gračanica sjever: Mješovita namjena, stanovanje malih gustina sa okućnicom i uz poljoprivredno zemljište stanovanje srednjih gustina, potreba uređenja i parcelacije površina substandardnog stanovanja, Gračanica industrija i zaštitni pojas.
Smjernice	Uređenje direktno prema opštim pravilima i uslovima izgradnje po namjenama generalne urbanističke razrade, na osnovu detaljne razrade iz ovog planskog dokumenta, prema konkursnom rešenju i/ili novom dokumentu sa detaljnom razradom za područja substandardnog stanovanja.

U Istočnoj zoni izmjenama Plana je omogućena revalorizacija područja željezara i okolnih područja, urađena detaljna razrada lokacije za **novi biznis centar**, predviđana sanacija devastiranog područja Gračanice kroz formiranje biznis zone.

Shodno grafičkim prilogima izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić predmetna UP 1, u okviru lokacije 27 je namjene **CD-površine za centralne djelatnosti**.

Kompatibilne namjene: u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

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.

7.2.

Pravila parcelacije

UP1, u okviru lokacije 27, sastoji se od katastarskih parcela br. 3172, 3171, 3170 i djelova kat. parcela br. 3176, 3177, 3173 i 3174 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore“ – br.72/24).

KOORDINATE UP1 U OKVIRU LOKACIJE 27

REDNI BROJ	X	Y	18	4737401.95	6580167.48
			19	4737403.00	6580148.18
01	4737218.49	6579976.26	20	4737404.57	6580133.98
02	4737260.91	6580219.88	21	4737404.43	6580111.92
03	4737268.18	6580291.45	22	4737218.49	6579976.26
04	4737269.40	6580339.18	23	4737397.83	6580086.23
05	4737274.11	6580340.01	24	4737391.11	6580069.60
06	4737282.08	6580343.17	25	4737054.57	6580380.94
07	4737291.90	658343.27	26	4737373.14	6580043.75
08	4737298.27	6579337.53	27	4737365.33	6580035.88
09	4737309.02	6580321.38	28	4737355.23	6580026.26
10	4737323.21	6580306.81	29	4737344.49	6580018.39
11	4737337.60	6580288.96	30	4737333.68	6580012.16
12	4737353.69	6580274.12	31	4737316.43	6580004.71
13	4737362.88	6580260.85	32	4737308.53	6580002.35
14	4737365.79	6580254.06	33	4737306.18	6580000.85
15	4737377.12	6579237.81	34	4737295.57	6579996.23
16	4737386.33	6580222.94	35	4737276.98	6579989.93
17	4737395.11	6580179.25	36	4737260.67	6579986.64

	Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.																											
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Novi biznis centar -Uslovi za izgradnju objekata na površinama za centralne djelatnosti Oblik i veličina urbanističke parcele definisani su grafički i numerički. Na UP 1 predviđena je izgradnja biznis centra. • Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, • Maksimalne spratnosti do P+1; • Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.3; • Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,6; Svi dati uslovi se mogu prilagoditi izabranom konkursnom rješenju. Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje. <table><tr><th colspan="3">KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL</th></tr><tr><th>REDNI BROJ</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>01</td><td>4737228.18</td><td>6580002.75</td></tr><tr><td>02</td><td>4737265.83</td><td>6580219.03</td></tr><tr><td>03</td><td>4737273.18</td><td>6580291.31</td></tr><tr><td>04</td><td>4737273.39</td><td>6580299.69</td></tr><tr><td>05</td><td>4737311.92</td><td>6580300.67</td></tr><tr><td>06</td><td>4737385.86</td><td>6580185.41</td></tr><tr><td>07</td><td>4737360.02</td><td>6580041.76</td></tr></table> <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (“Sl.list CG” br.060/18); • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25); • Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 66/23 i 113/23).	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL			REDNI BROJ	X	Y	01	4737228.18	6580002.75	02	4737265.83	6580219.03	03	4737273.18	6580291.31	04	4737273.39	6580299.69	05	4737311.92	6580300.67	06	4737385.86	6580185.41	07	4737360.02	6580041.76
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL																												
REDNI BROJ	X	Y																										
01	4737228.18	6580002.75																										
02	4737265.83	6580219.03																										
03	4737273.18	6580291.31																										
04	4737273.39	6580299.69																										
05	4737311.92	6580300.67																										
06	4737385.86	6580185.41																										
07	4737360.02	6580041.76																										
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Za opštinu Nikšić ističe se u opisu vrste i obima potencijalnog hazarda i rizika: seizmički rizik je umjeren (hazard je VII stepeni Merkalijeve skale), rizik prometa opasnih materija, rizik na instalacijama za tečni naftni gas, rizici na instalacijama tehničkih gasova, požari, sniježni nanosi i lavine, rizici od avionskih nesreća, saobraćajni rizik, bioterorizam i drugi biološki rizici.																											

	Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. -Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23), 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). -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, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da 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 . Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); -Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91); - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95); - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84); Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl.list SFRJ“, br. 24/87); - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe (”Sl.list RCG”, br.54/01), -Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	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.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2835/2 od 25.08.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	U ovoj zoni provlađujuća namjena je industrija i proizvodnja, 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. 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;
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
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
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Nikšić, broj UP/Io 09-327-432 od 25.08.2025. godine.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Uslovi priključenja na infrastrukturu prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća. Akt Crnogorski elektroprenosni sistem a.d. Podgorica, broj 7021/1-D/25-2724/2 od 26.08.2025.godine.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Priključenja na infrastrukturu izvodi se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća. Po potrebi predvidjeti drenažne kanale ili cijevi za podzemne vode koje se pojavljuju u vrijeme dugotrajnih kiša. Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Nikšić, broj 5613 od 26.08.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu 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. Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj 06-333/25-9660/2 od 14.08.2025. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15)

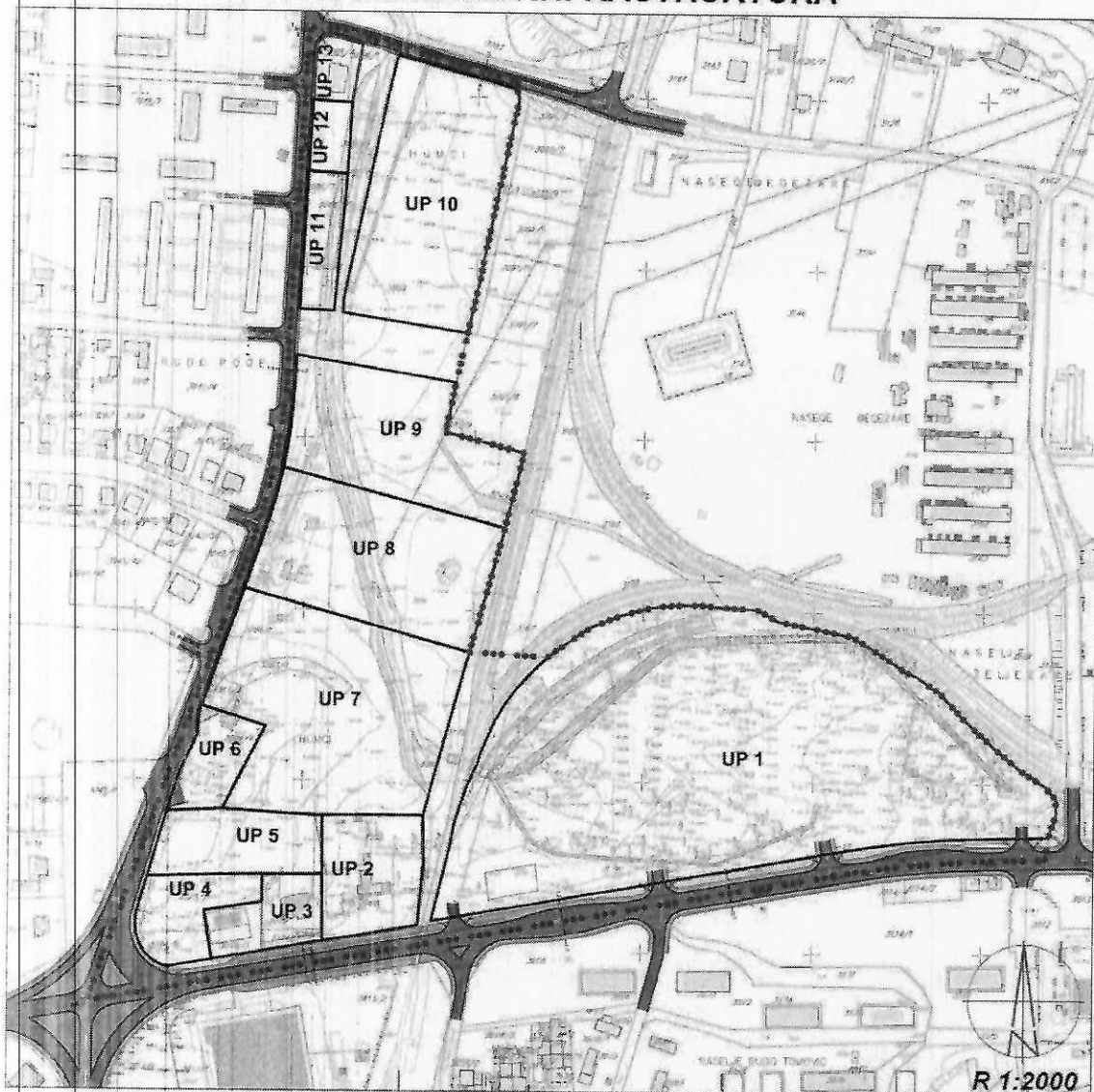
	-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.										
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.										
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /										
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE <table><tr><td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 1, lokacija 27</td></tr><tr><td>Površina urbanističke parcele (m²)</td><td>42.140,59 m2</td></tr><tr><td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,3</td></tr><tr><td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,6</td></tr><tr><td>Spratnost</td><td>P+1</td></tr></table> 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	Oznaka urbanističke parcele	UP 1, lokacija 27	Površina urbanističke parcele (m²)	42.140,59 m2	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,3	Maksimalni indeks zauzetosti	0,6	Spratnost	P+1
Oznaka urbanističke parcele	UP 1, lokacija 27										
Površina urbanističke parcele (m²)	42.140,59 m2										
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,3										
Maksimalni indeks zauzetosti	0,6										
Spratnost	P+1										

	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	garažama unutar objekta po normativu iz PUP-a opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika. Obezbjediti 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 obezbjeđuju 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%.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Objekti i kompleksi svojom organizacijom i oblikovnim karakteristikama treba da budu ukomponovani u ambijentalnu cjelinu u kojoj se nalaze. Formu i arhitekturu objekata prilagoditi namjeni i vremenu izgradnje. Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju.
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Olja Femić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
		
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt Agencije za zaštitu životne sredine Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2835/2 od 25.08.2025. godine;	

	- Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Nikšić, broj 5613 od 26.08.2025. godine; - Akt Crnogorski elektroprenosni sistem a.d. Podgorica, broj 7021/1-D/25-2724/2 od 26.08.2025.godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Nikšić, broj UP/Io 09-327-432 od 25.08.2025. godine.	
--	---	--

[illegible]

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

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

$R=300.000$
 $Ec=6579589.002$
 $Nc=4737547.266$
 $Az1=34d25'14.8''$
 $Az2=35d51'32.7''$
 $L=86.071$

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

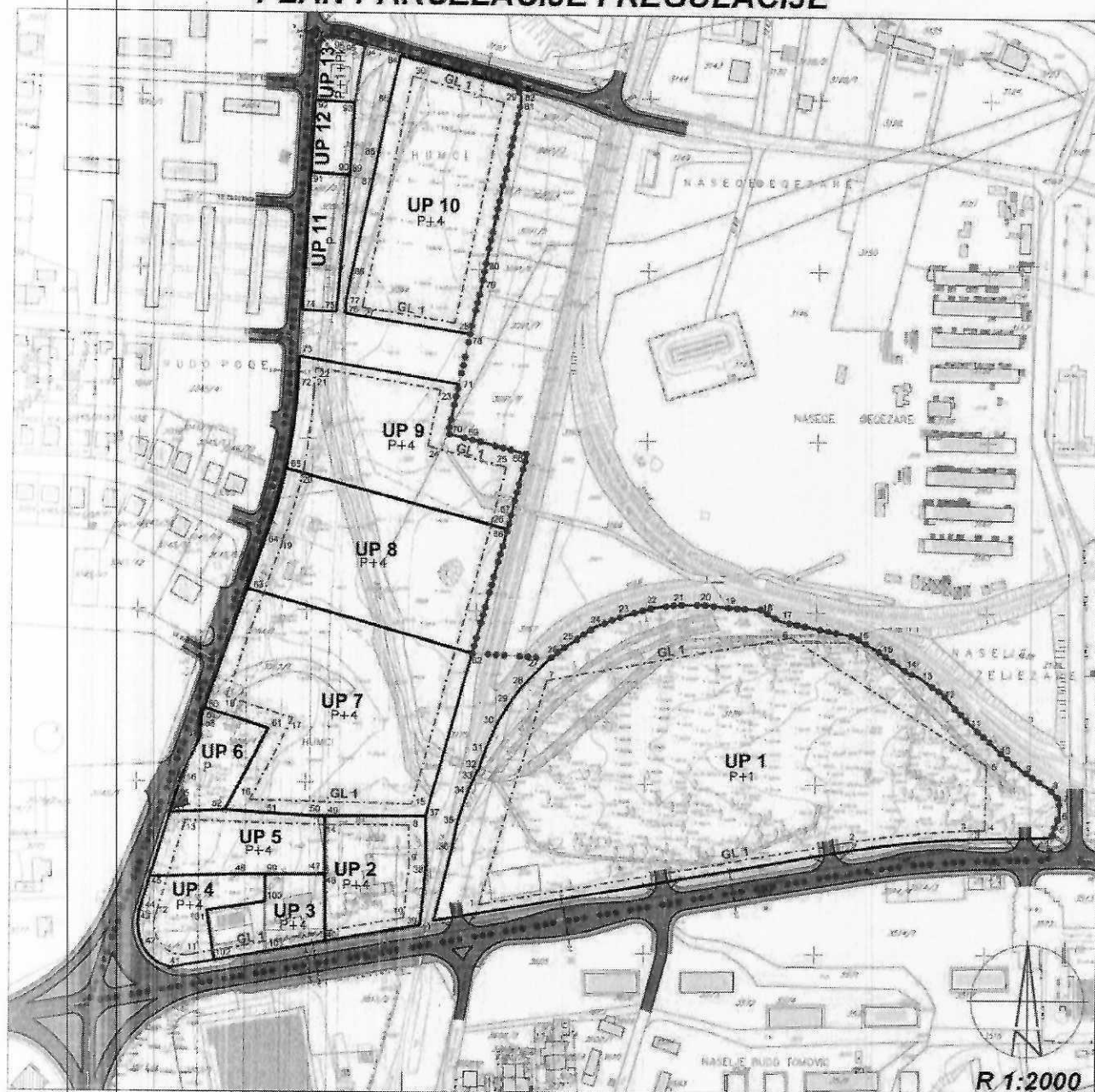
$R=40.000$
 $Ec=6579911.439$
 $Nc=4737698.836$
 $Az1=74d41'29.7''$
 $Az2=86d51'32.7''$
 $L=8.495$

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





PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE



LEGENDA

- 1 2 GRANICA OBUHVATA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POVRŠINSKE VODE
- ŽELJEZNIČKI SAOBRAĆAJ - INDUSTRIJSKI KOLOSJEK
- 1 2 URBANISTIČKA PARCELA
- UP 1 OZNAKA UP
- GL 1 GRAĐEVINSKA LINIJA
- P+n SPRATNOST OBJEKTA







CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj
UP/Io broj: 09-327-432
Nikšić, 25.08.2025. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	10.09.2025			
Org. jed.	Broj i sadr.	Reg. broj	Pr. broj	Vrijednost
06-333/25-9660/2				

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-9660/7 od 14.08.2025. godine, u predmetu izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog objekata, Investitora DOO "BIG MNE" Podgorica, na osnovu člana 114, 115 i 117 stav 2 Zakona o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/07 i "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 56/11, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE
-o vodnim uslovima-

DOO "BIG MNE" Podgorica, kao Investitoru, utvrđuju se vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog objekata, na katastarskim parcelama broj 3173/1, 3176/1 i 3177/2 KO Nikšić (UP 1, u okviru lokacije 27), u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić.

1. Glavni projekat uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekata.
2. Projektna dokumentacija treba da definiše:
 - položaj objekata u odnosu na površinske vode, kao i da sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
 - rješenje za regulaciju površinskih tokova na lokaciji, uzimajući u obzir hidrološke i hidrogeološke pojave, koje će obezbijediti nesmetan protok i minimalizovati mogućnost pojave poplava u period velikih voda;
 - način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda (uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina), kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjavanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list Crne Gore" br. 056/19);

U toku revizije Glavnog projekta Revident je dužan da podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Državna sekretarka Marina Izgarević Pavićević

IV Proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica

Broj: 7021/1-D/25-2724/2

Podgorica: 26.08.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog
urbanizma i državne imovine

10-09-2025			
Prihvaćeno	Org. pos.	Rad. pos.	Prihvaćeno

06333/24-9660/3

Predmet: Zahtjev za izdavanje tehničkih uslova

Dopisom broj 06-333/24-9660/3 od 14.08.2025. godine, koji je zaveden u Crnogorskom elektroenergetskom sistemu (CGES-u) AD Podgorica pod brojem 4217/2025 od 20.08.2025. godine, dostavili ste Nacrt Urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama 3173/1, 3176/1 i 3177/2 sve KO Nikšić u Nikšiću, radi izdavanja tehničkih uslova.

Na osnovu pregleda dostavljenog dokumenta (Nacrt urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije) i uvidom u našu dokumentaciju, konstatovali smo da preko urbanističke parcele UP1 prolazi 2x110 kV dalekovod "Perućica – Nikšić vod I i II" koji je u vlasništvu CGES-a.

U dokumentaciji iz priloga zahtjeva nije dostavljen položaj planiranog objekta u odnosu na dalekovod te u skladu sa članom 221 Zakona o energetici (Sl.list broj 05/16 i 51/17) izgradnja objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda nije moguća.

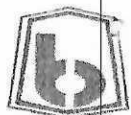
Imajući u vidu naprijed navedene činjenice, potrebno je da vlasnik planiranog objekta od strane ovlašćenog stručnog lica izradi Elaborat o usaglašenosti (položaju) planiranog objekata i dalekovoda kako bi smo ustanovili da li su zadovoljeni uslovi i propisi sadržani u Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kV («Službeni list SFRJ», broj 65/88 i «Službeni list SRJ», broj 18/92).

Nakon izrade, Elaborat je potrebno dostaviti CGES-u na pregled i davanje mišljenja (saglasnosti), tek onda možemo dostaviti tehničke uslove za Nacrt urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta.

S poštovanjem,

IZVRŠNI DIREKTOR
Ivan Asanović, dipl. inž. el.

Co: 700, 702, 7021, 7022, a/a



vodovod НИКШИЋ

D. O. O. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ - NIKŠIĆ



**CRNA GORA
MINISTARSTVO
PROSTORNOG
PLANIRANJA, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE**

SLUŽBA _____

BROJ: _____

NIKŠIĆ 26.08.2025.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:		11-09-2025		
Org. jed.	Adresa	Broj	Prilog	Vrij. prost.
06-	333/21-	9660/4		

PREDMET: Uslovi priključenja

U prilogu Vam dostavljamo uslove priključenja objekata na vodovodnu mrežu za sledeća pravna lica:

"BIG MNE" D.O.O.

br.5613

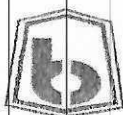
DOSTAVLJENO:

1 x naslovu

1 x a/a

IZVRŠNI DIREKTOR:
LAZAR MILJANIĆ dipl. ing.





vodovod
НИКШИЋ

D. O. O. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ - NIKŠIĆ



Broj: 5613

Nikšić, 26.08.2025. god.

R.b.:156/I/v/k

Na osnovu čl.2,11,13,17,18,43,47,48,49 i 50 Odluke o vodovodu i kanalizaciji (Sl.list RCG opštinski propisi br.2/96,16/97,10/00 i 18/01) i čl. 47 Statuta D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“-Nikšić, a na osnovu zahtjeva br. 5613, od 19.08.2025.god. iz daju se:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Postojeće tehničke karakteristike mreže omogućavaju da se **„BIG MNE“ D.O.O.** iz Podgorice, urbanistička jedinica **Nikšić** kat. parcela br. **3173/1, 3176/1 i 3177/2 KO Nikšić** kao potrošač **I** kategorije **MOŽE** priključiti na:

1. VODOVODNU mrežu **DN 200mm** izgrađenu od **AC** cijevi. Pritisak u cjevovodu, na mjestu priključenja, u normalnim uslovima, je **2.5** bar.

2. FEKALNU KANALIZACIONU mrežu u revizioni silaz br. **RO 4852** a ne ispod kote **650,50** mnv

Priključenje vrši **isključivo ovo Preduzeće** u skladu sa projektom - tehničkim rješenjem priključka.

Prilikom priključenja **potrebno je** vršiti prekop asfalta.

Izdati uslovi priključenja služe za izradu projektne dokumentacije.

Podnosilac zahtjeva je dužan obratiti se ovom Preduzeću prilikom priključenja i dobijanja konačne saglasnosti o istom.

GLAVNI PROJEKTANT:

Vujičić Nikola dipl. građ. ing.
za Papovića Mira

TEHNIČKI DIREKTOR:

Danićević Zoran, dipl. mas. ing.
za Papovića Mira

RUKOVOĐILAC TEH. SLUŽBE:

Papović Mira dipl. građ. ing.
za Papovića Mira

DOSTAVLJENO:

1 x Podnosiocu zahtjeva

1 x Tehničkoj službi

1 x Korisnički servis

1 x Korisnički servis

IZVRŠNI DIREKTOR:
LAZAR MILJANIĆ dipl. ing.





Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Org. jed.	Proj. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2835/

06-333/25-9660/5

Podgorica, 25.08.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-2835/1 od 19.08.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-9660/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za gradjenje novog objekta na katastarskim parcelama br. 3173/1, 3176/1 i 3177/2 KO Nikšić, Opština Nikšić, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj površini poslovnog dijela predmetnog objekta je riječ.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta veća od 1000m², onda je neophodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

