



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: 06-333/24-12896/7

Podgorica, 20.03.2025. godine

**COMP COMERC DOO**

**NIKŠIĆ  
Glibavac b.b.**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-12896/7 od 20.03.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta – hotela Onogošt na UP 1, lokacija 33, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore” – br.72/24) i Detaljnog urbanističkog plana „Centar” („Sl.list Crne Gore” – br.72/24), Opština Nikšić.

**MINISTAR  
Slaven Radunović**



Dostavljeno:

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

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


Saglasna

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje  
urbanistiko-tehničkih uslova

Obradila  
Olja Femić, samostalna savjetnica I

*Femić*

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-12896/7 Podgorica, 20.03.2025. 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", 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 podnietog zahtjeva <b>Comp Comerc d.o.o. Nikšić</b> izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4.	za rekonstrukciju postojećeg objekta – hotela Onogošt na UP 1, lokacija 33, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore” – br.72/24) i Detaljnog urbanističkog plana „Centar” („Sl.list Crne Gore” – br.72/24), Opština Nikšić.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>	<b>COMP COMERC DOO</b>
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<u>Plan</u> Na predmetnoj lokaciji nalazi se postojeći objekat hotela, spratnosti od P do Su+P+7. Prizemlje ispod dijela hotela Su+P+7 obuhvata dvije tehničke etaže koje nijesu posebno iskazane.	
	<u>Katastarska evidencija</u> Prema listu nepokretnosti 4007 – prepis, na katastarskoj parceli broj 1562 KO Nikšić evidentirano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none"><li>• objekat broj 1, zgrada u trgovini ugostiteljstvu i turizmu, desetospratna zgrada, površine u osnovi 4830 m<sup>2</sup>;</li><li>• objekat broj 2, pomoćna zgrada, prizemna, površine 109 m<sup>2</sup>;</li><li>• objekat broj 3, pomoćna zgrada, prizemna, površine 17 m<sup>2</sup>;</li><li>• objekat broj 4 pomoćna zgrada, prizemna, površine 7 m<sup>2</sup>.</li></ul>	
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	Šhodno grafičkim prilogima Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić i Detaljnog urbanističkog plana „Centar” predmetna UP1 je namjene T-turizam, kompatibilne namjene: trgovine, usluge.	

## 7.2. Pravila parcelacije

UP1, lokacija 33, koju čini dio katastarske parcele broj 1562 KO Nikšić je u okviru GUR-a, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore” – br.72/24).

U okviru Generalne urbanističke razrade, područje grada Nikšić odnosno centralne gradske zone će se uređivati kroz direktnu primjenu postojećih, izradu novih planova za područja označena u grafičkom dijelu Izmjena i dopunama PUP-a, **detaljne razrade lokacija kojima su izmjenama i dopunama PUP-a definisani urbanistički uslovi za izgradnju objekata i za parcelaciju** i, za preostalo područje centralne gradske, zone prema smjernicama za realizaciju GUR-a, definisanim po namjenama površina.

Urbanistička parcela je prikazana grafički i označena koordinatama graničnih tačaka.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA UP1					
REDNI BROJ	X	Y			
01	4737412.62	6578151.53	22	4737319.68	6578205.22
02	4737413.20	6578155.18	23	4737320.50	6578202.28
03	4737404.82	6578185.75	24	4737320.15	6578201.10
04	4737401.04	6578200.93	25	4737321.55	6578196.75
05	4737388.20	6578247.77	26	4737323.19	6578191.68
06	4737386.22	6578254.95	27	4737324.78	6578185.79
07	4737382.05	6578270.76	28	4737332.49	6578159.52
08	4737375.33	6578295.26	29	4737331.08	6578159.05
09	4737372.82	6578298.54	30	4737331.60	6578156.88
10	4737372.50	6578298.72	31	4737332.14	6578155.40
11	4737359.17	6578288.46	32	4737332.49	6578153.63
12	4737357.49	6578287.23	33	4737332.81	6578152.24
13	4737337.52	6578271.78	34	4737334.84	6578144.91
14	4737309.83	6578250.03	35	4737335.19	6578142.64
15	4737306.32	6578247.58	36	4737338.57	6578130.21
16	4737314.38	6578217.18	37	4737342.33	6578131.55
17	4737315.92	6578211.82	38	4737346.48	6578132.61
18	4737318.16	6578211.00	39	4737356.68	6578135.29
19	4737319.21	6578207.46	40	4737369.50	6578139.23
20	4737318.39	6578206.64	41	4737381.19	6578142.45
21	4737318.63	6578205.81	42	4737394.94	6578146.28

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

-Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),

-Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).

-Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).

**7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

•Postojeći objekat se može rekonstruisati uz dogradnju u okviru zadatih građevinskih linija do maskimalnih zadatih parametara

- Maksimalan indeks zauzetosti 0,55;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,70;
- Maksimalna spratnost objekata je Su+P+7.

Građevinske linije su prikazane grafički i označene koordinatama graničnih tačaka

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL					
REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y
01	4737404.47	6578165.12	27	4737363.17	6578260.58
02	4737400.24	6578180.32	28	4737359.78	6578273.13
03	4737381.62	6578175.14	29	4737350.16	6578270.44
04	4737379.74	6578182.20	30	4737348.94	6578274.82
05	4737377.23	6578191.45	31	4737337.11	6578271.51
06	4737378.64	6578191.92	32	4737338.32	6578267.17
07	4737380.52	6578193.81	33	4737331.00	6578265.12
08	4737380.83	6578195.37	34	4737332.21	6578260.79
09	4737380.05	6578198.67	35	4737322.59	6578258.10
10	4737378.17	6578199.77	36	4737323.90	6578253.44
11	4737376.75	6578200.40	37	4737312.24	6578250.17
12	4737375.18	6578200.09	38	4737316.21	6578235.37
13	4737373.15	6578206.52	39	4737332.25	6578239.75
14	4737383.70	6578209.19	40	4737334.10	6578232.98
15	4737385.61	6578209.88	41	4737335.47	6578228.37
16	4737390.17	6578211.16	42	4737336.97	6578223.42
17	4737383.22	6578235.40	43	4737320.71	6578218.50
18	4737379.13	6578234.09	44	4737336.26	6578160.43
19	4737377.30	6578233.48	45	4737339.53	6578161.21
20	4737366.41	6578230.46	46	4737343.09	6578149.23
21	4737368.29	6578231.72	47	4737348.43	6578150.92
22	4737368.29	6578234.07	48	4737348.00	6578152.13
23	4737367.36	6578235.01	49	4737349.46	6578152.37
24	4737365.32	6578235.01	50	4737350.24	6578149.55
25	4737359.49	6578256.11	51	4737377.49	6578157.09
26	4737358.73	6578259.38	52	4737390.08	6578160.87

8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>-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).</p> <p>-Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>-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 projektom 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 .</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);</li> <li>- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);</li> <li>-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);</li> </ul> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <p>Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);</li> </ul> <p>Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl.list SFRJ“, br. 24/87);</p>

	<p>- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);</p> <p>-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),</p> <p>-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl.list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16); Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16)i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-401/2 od 14.02.2025. godine.</b></p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>U zoni za hotel i kompatibilne namjene treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 20%. 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;</p> <p>Kompoziciono rješenje ovih površina često je geometrijsko sa najdekorativnijim biljnim vrstama.</p> <p>Sve elemente kompozicije: zelenilo, staze, materijale, oblike, boje uskladiti sa arhitekturom objekta, odnosno, doprinijeti njegovoj atraktivnosti i prepoznatljivosti, ne utičući negativno na njegovu vidljivost.</p> <p>Uz objekat projektovati parterno zelenilo, a na drugim djelovima parcele veličina biljaka, zavisno od njene površine, može biti znatno veća.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>/</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom „Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p>
13.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>

14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema uslovima nadležnog organa.  <b>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Nikšić, 672 od 28.02.2025. godine.</b>
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Kolski pristup lokaciji obezbijediti sa ulica Nikole Tesle i Serdara Šćepana, a prema uslovima koje propiše nadležni organ.  Pješački saobraćaj unutar zone riješiti trotoarima uz ulice i parkinge i povezati ih sa trotoarima obodnih ulica. U raskrsnicama, trotoare izvesti tako da obezbjedjuju 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%.

ELEMENTI KRIVINA :

At1

R=100.000  
 Ec=6578271.570  
 Nc=4737286.952  
 Az1=52d22'55.7"  
 Az2=74d40'35.5"  
 L=38.911

Koordinate presjeka osovina tangen. saobrać.		
Tačka-At	Y	X
01	6578317.001	4737378.190

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica		
Tačka-A	Y	X
A1	6578145.024	4737425.314
A2	6578187.435	4737413.692
A3	6578222.083	4737404.198
A4	6578253.882	4737395.485
A5	6578315.914	4737376.583
A6	6578257.788	4737301.272

**Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj 09-340-133 od 24.02.2025. godine.**

17.4

**Ostali infrastrukturni uslovi**

**Telekomunikaciona mreža**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "SI 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 ( "SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [http:// www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18.

**POTREBA IZRADA GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

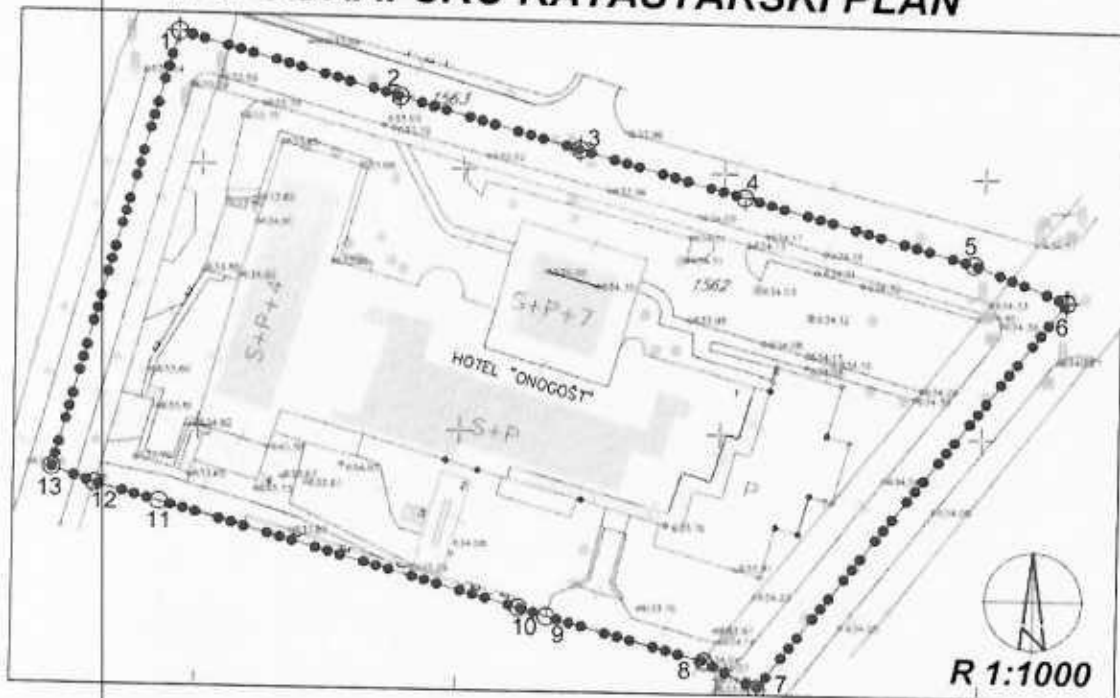


	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 1, lokacija 33</b>
	Površina urbanističke parcele	10759 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,55
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,70
	Maksimalna spratnost objekata	Su+P+7
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekta, obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbijedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-a opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika. Neophodno je i planirati potreban broj parking mjesta za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti (5% od ukupnog broja PM).
	<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>	
	<p>Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale; kod spoljašnje obrade zidova (fasada) i krova koristiti lokalne prirodne materijale, kamen i drvo u zavisnosti od ambijentalnih obilježja konkretne lokacije.</p> <p>Voditi računa da dogradnja predviđena planskim dokumentom svojom oblikovnošću, materijalizacijom i bojama ne degradira postojeći objekat.</p>	
	<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	
	Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju.	
21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspekcijske poslove</li> </ul>	




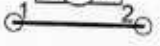
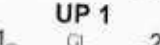
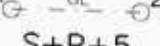


	<ul style="list-style-type: none"> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić H</i>
23.		
24.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-401/2 od 14.02.2025. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, broj 09-340-133 od 24.02.2025. godine;</li> <li>- Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Nikšić, 672 od 28.02.2025. godine.</li> </ul>	

- LEGENDA**
-  GRANICA OBUHVATA
  -  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
  -  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
  -  POVRŠINE ZA TURIZAM
  -  URBANISTIČKA PARCELA
  -  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
  -  GRAĐEVINSKA LINIJA
  -  SPRATNOST OBJEKTA

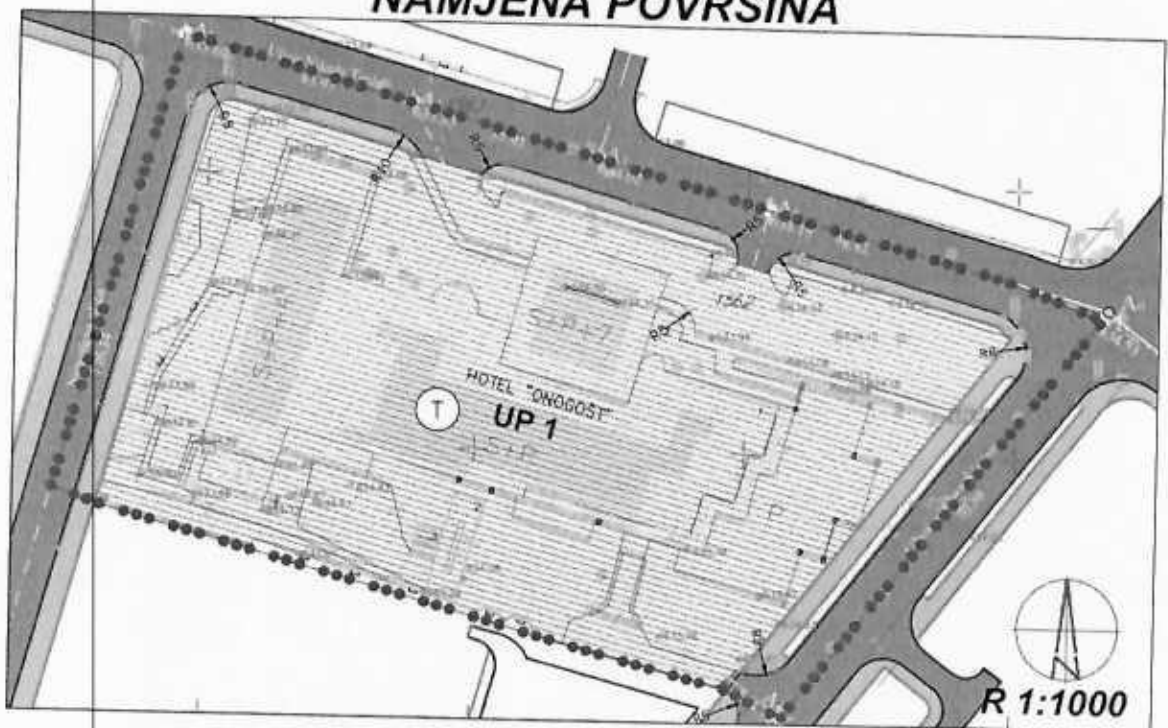
## TOPOGRAFSKO KATASTARSKI PLAN



## LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRADEVINSKA LINIJA
-  SPRATNOST OBJEKTA

## NAMJENA POVRŠINA



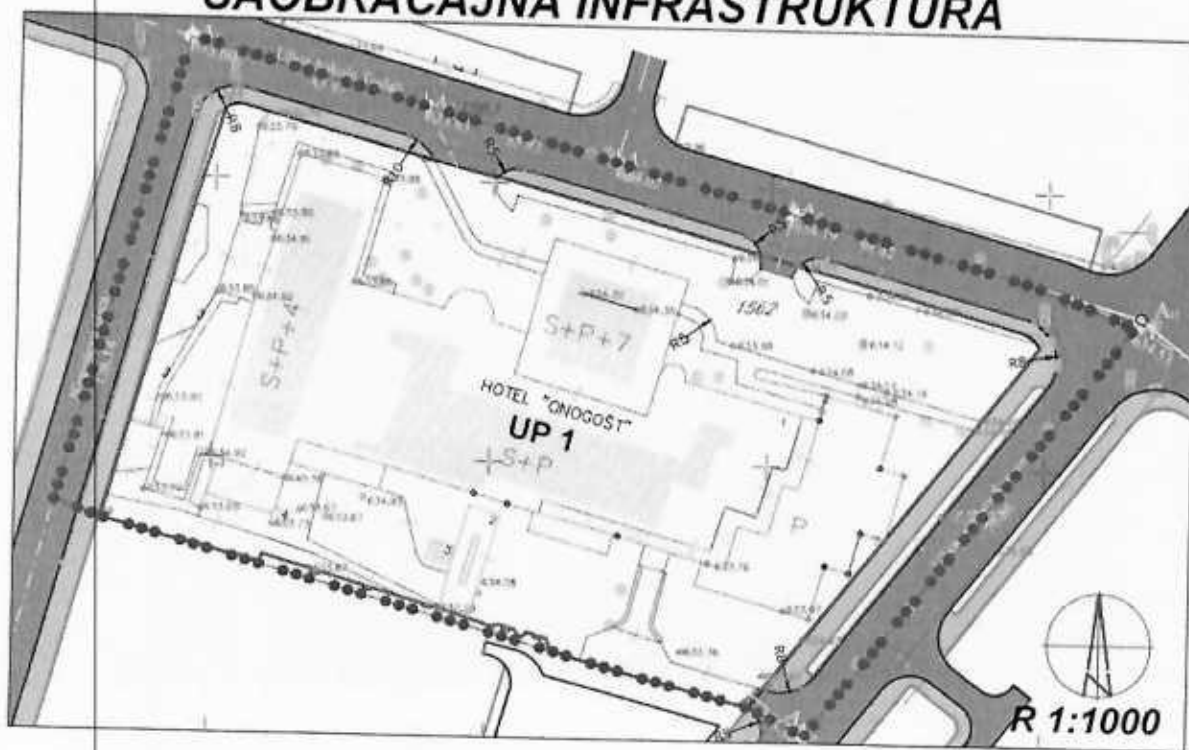
ELEMENTI KRIVINA :

At1
R=100.000
Ec=6578271.570
Nc=4737286.952
Az1=52°22'55.7"
Az2=74°40'35.5"
L=38.911





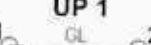



Koordinate presjeka osovina tangen. saobrać.		
Tačka-At	Y	X
01	6578317.001	4737378.190

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica		
Tačka-A	Y	X
A1	6578145.024	4737425.314
A2	6578187.435	4737413.692
A3	6578222.083	4737404.198
A4	6578253.882	4737395.485
A5	6578315.914	4737376.583
A6	6578257.788	4737301.272

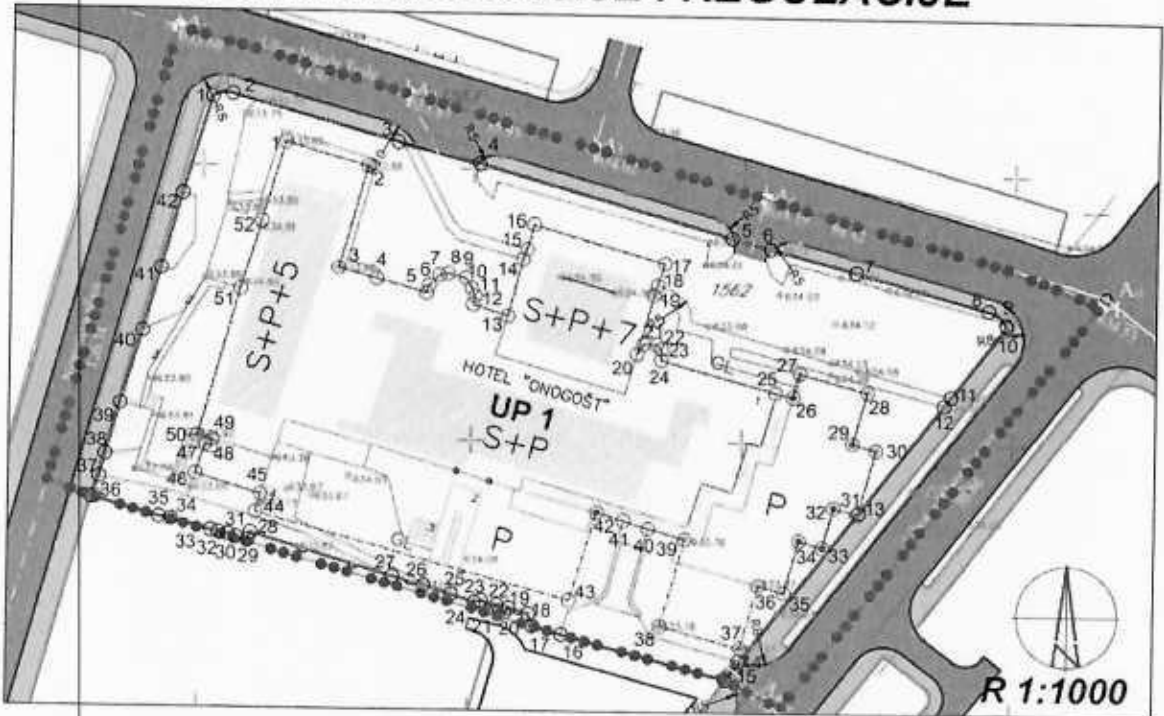
## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



### LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRADEVINSKA LINIJA
-  SPRATNOST OBJEKTA

## PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA UOKOLJE 33				KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA UPI				KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL			
REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y
01	4737426,31	6578145,02	01	4737412,62	6578151,53	01	4737404,47	6578165,12	43	4737320,71	6578218,50
02	4737413,69	6578187,44	02	4737413,20	6578155,18	02	4737400,24	6578180,32	44	4737336,26	6578160,43
03	4737404,20	6578222,06	03	4737404,82	6578185,75	03	4737381,62	6578175,14	45	4737339,53	6578161,21
04	4737395,49	6578253,88	04	4737401,04	6578200,93	04	4737379,74	6578182,20	46	4737343,09	6578149,23
05	4737383,40	6578298,00	05	4737388,20	6578247,77	05	4737377,23	6578191,45	47	4737348,43	6578150,92
06	4737376,58	6578315,91	06	4737386,22	6578254,95	06	4737378,64	6578191,92	48	4737348,00	6578152,13
07	4737301,27	6578257,79	07	4737382,05	6578270,78	07	4737380,52	6578193,81	49	4737349,46	6578152,37
08	4737306,32	6578247,58	08	4737375,33	6578295,28	08	4737380,83	6578195,37	50	4737350,24	6578149,55
09	4737314,38	6578217,18	09	4737372,82	6578298,54	09	4737380,05	6578198,67	51	4737377,49	6578157,09
10	4737315,92	6578211,82	10	4737372,90	6578298,72	10	4737378,17	6578199,77	52	4737390,08	6578160,87
11	4737335,19	6578142,64	11	4737389,17	6578288,46	11	4737378,75	6578200,40			
12	4737338,57	6578130,21	12	4737357,49	6578287,23	12	4737375,18	6578200,09			
13	4737341,48	6578122,06	13	4737337,52	6578271,78	13	4737373,15	6578208,52			
			14	4737309,83	6578250,03	14	4737383,70	6578209,19			
			15	4737306,32	6578247,58	15	4737385,81	6578208,88			
			16	4737314,38	6578217,18	16	4737390,17	6578211,16			
			17	4737315,92	6578211,82	17	4737383,22	6578235,40			
			18	4737318,16	6578211,00	18	4737379,13	6578234,09			
			19	4737319,21	6578207,46	19	4737377,30	6578233,48			
			20	4737318,39	6578206,84	20	4737388,41	6578230,46			
			21	4737318,63	6578205,81	21	4737388,29	6578231,72			
			22	4737319,68	6578205,22	22	4737388,29	6578234,07			
			23	4737320,50	6578202,28	23	4737367,36	6578235,01			
			24	4737320,15	6578201,10	24	4737365,32	6578235,01			
			25	4737321,55	6578196,75	25	4737359,49	6578228,11			
			26	4737323,19	6578191,68	26	4737358,73	6578259,38			
			27	4737324,78	6578185,79	27	4737363,17	6578260,58			
			28	4737322,49	6578159,92	28	4737389,78	6578273,13			
			29	4737331,08	6578158,05	29	4737350,16	6578270,44			
			30	4737331,60	6578156,88	30	4737348,94	6578274,82			
			31	4737332,14	6578155,40	31	4737337,11	6578271,51			
			32	4737332,49	6578153,63	32	4737338,32	6578267,17			
			33	4737332,81	6578152,24	33	4737331,00	6578265,12			
			34	4737334,84	6578144,91	34	4737332,21	6578260,79			
			35	4737335,19	6578142,64	35	4737322,59	6578258,10			
			36	4737338,57	6578130,21	36	4737323,90	6578253,44			
			37	4737342,33	6578131,95	37	4737312,24	6578250,17			
			38	4737346,48	6578132,61	38	4737316,21	6578235,37			
			39	4737356,68	6578135,28	39	4737332,25	6578239,75			
			40	4737369,90	6578139,23	40	4737334,10	6578232,98			
			41	4737381,19	6578142,45	41	4737335,47	6578228,37			
			42	4737394,94	6578146,28	42	4737338,97	6578223,42			

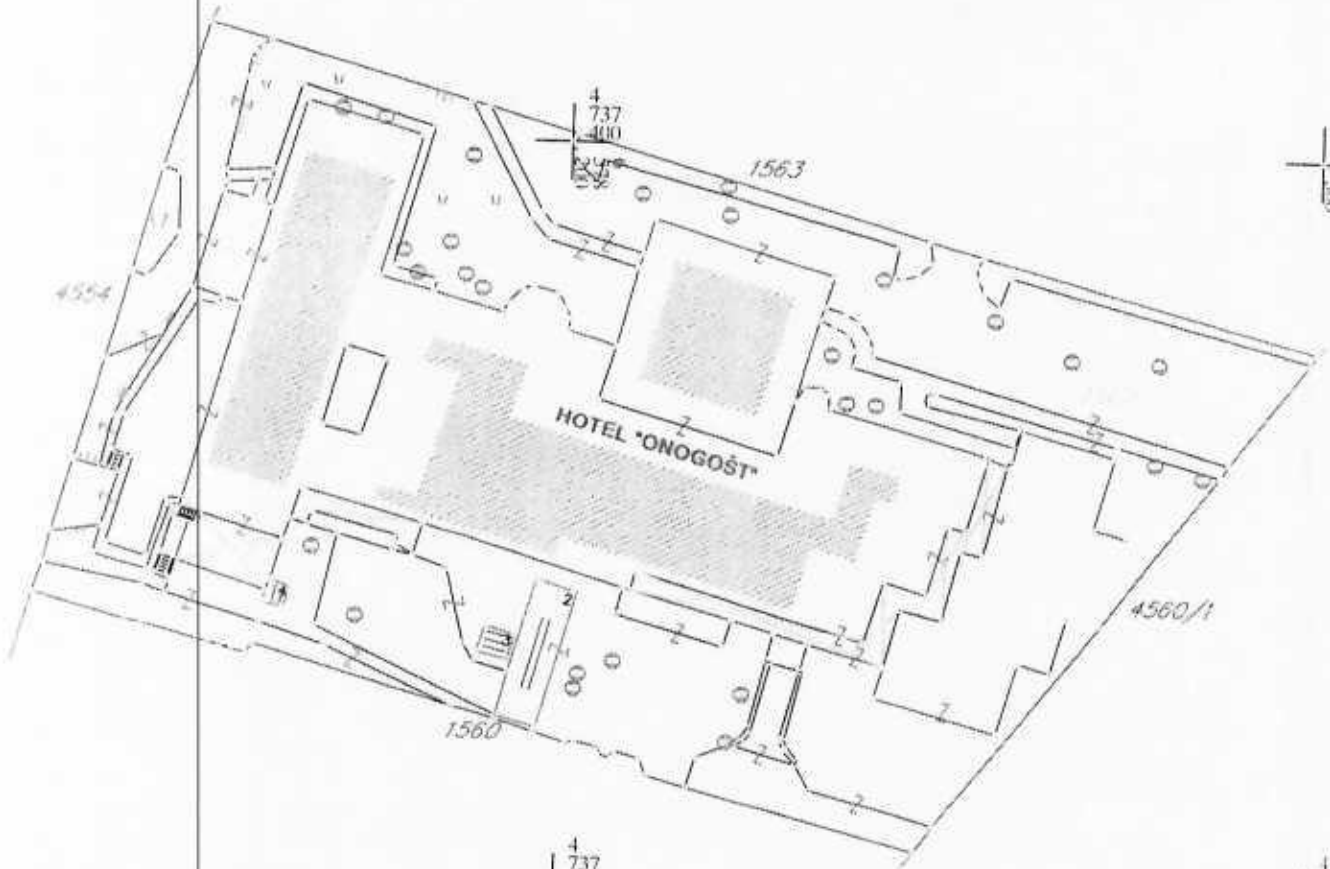
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: NIKŠIĆ  
Broj: 917-137/25  
Datum: 13.02.2025.



Katastarska opština: NIKŠIĆ  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 25  
Parcela: 1562

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

*Miljana*





Crna Gora  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**  
Sekretarijat za komunalne poslove i  
saobraćaj  
Broj: 09- 340 – 133  
Nikšić, 24.02.2025.godine

**INVESTITOR:** Comp Comerc d.o.o.Nikšić  
**PLANSKI DOKUMENT:** Izmjene i dopune Prostorno urbanistički plan Opštine Nikšić ( „Službeni list Crne Gore“, br.74/24 ) i Detaljni urbanistički plan „Centar“ ( „Službeni list Crne Gore“, br.74/24 ) Opštine Nikšić

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.64/17, 44/18, 11/19 i 82/20) i podnijetog zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj:06-333/24-12896/3-2024 od 04.02.2025.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta hotela, spratnosti od P do Su+P+7, na UP1, lokacija 33, koju čini dio katastarske parcele broj 1562 KO Nikšić, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj **p r o p i s u j e**

### ***SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE***

*za izradu tehničke dokumentacije*

za priključenje lokacije za rekonstrukciju postojećeg objekta hotela, spratnosti od P do Su+P+7, na UP1, lokacija 33, koju čini dio katastarske parcele broj 1562 KO Nikšić na opštinski put – ulicu u naselju, ulice Nikole Tesle i Serdara Šćepana

**LOKACIJA:** Opštinski put – ulice u naselju, ulice Nikole Tesle i Serdara Šćepana

**NAMJENA:** Opštinski put – ulice u naselju, ulice Nikole Tesle i Serdara Šćepana namijenjene su za mješoviti saobraćaj vozila

**OSTALI ELEMENTI:** Brzina kretanja vozila na ovim ulicama propisana je opštinskom Odlukom na 40 km/h.

## USLOVI ZA PRIKLJUČENJE

### Postojeće stanje - lokacija

Lokacija za rekonstrukciju postojećeg objekta hotela, spratnosti od P do Su+P+7, na UP1, lokacija 33, koju čini dio katastarske parcele broj 1562 KO Nikšić nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ( „Službeni list Crne Gore“, br.74/24 ) i Detaljnog urbanističkog plana „Centar“ ( „Službeni list Crne Gore“, br.74/24 ) Opštine Nikšić, pored opštinskog puta - ulica u naselju, ulice Nikole Tesle i Serdara Šćepana.

### Mjesto i način priključenja

Lokaciju za rekonstrukciju postojećeg objekta hotela, spratnosti od P do Su+P+7, na UP1, lokacija 33, koju čini dio katastarske parcele broj 1562 KO Nikšić *priključiti na ulice Nikole Tesle i Serdara Šćepana u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ( „Službeni list Crne Gore“, br.74/24 ) i Detaljnim urbanističkim planom „Centar“ ( „Službeni list Crne Gore“, br.74/24 ) Opštine Nikšić.* U projektu prikazati mjesto i način priključaka.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova izdatih od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

### Izmjena odnosno dopuna tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka

Investitor odnosno projektant može Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost.

Ako Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj ne dostavi saobraćajno - tehničke uslove, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

### TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

*Projektnu dokumentaciju uraditi prema gore propisanim uslovima i dostaviti ovom Sekretarijatu za izdavanje saobraćajne saglasnosti.*

### **DOSTAVLJENO:**

2 x Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

1 x u spise predmeta

1 x a/a

### **OBRADILI:**

Jasmina Bulajić

Igor Perunović

*Jasmina Bulajić*  
*Igor Perunović*

**SEKRETAR**

Vidak Krtolića dipl.ing.saobr.

*Vidak Krtolića*  
*Bugara*

# LOKACIJA 33 (K.O. NIKŠIĆ)

## LEGENDA

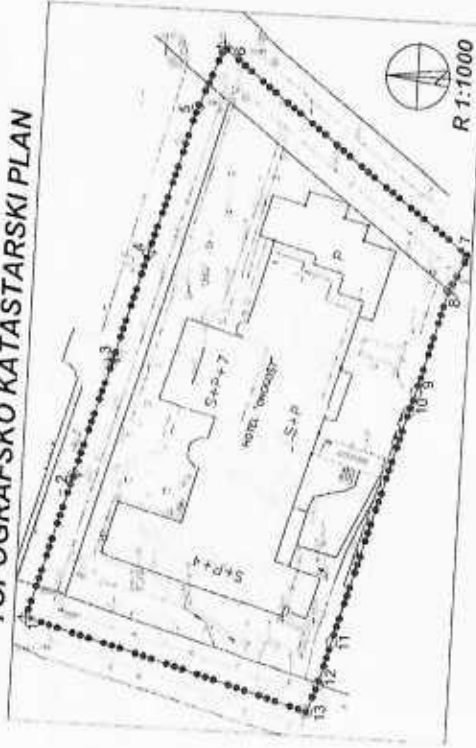
-  GRANIČNA OBUKVATA
-  GRANIČNA KATASTRARKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTRARKE PARCELE POVIŠNE ZA TURIZAM
-  URBANISTIČKA PARCELA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  SPRATNOST OBJEKTA

Koordinate presjeka sistema linijem. sadržaj:			
Tačka-A1	Y	X	K
01	5578317,001	4732728,193	

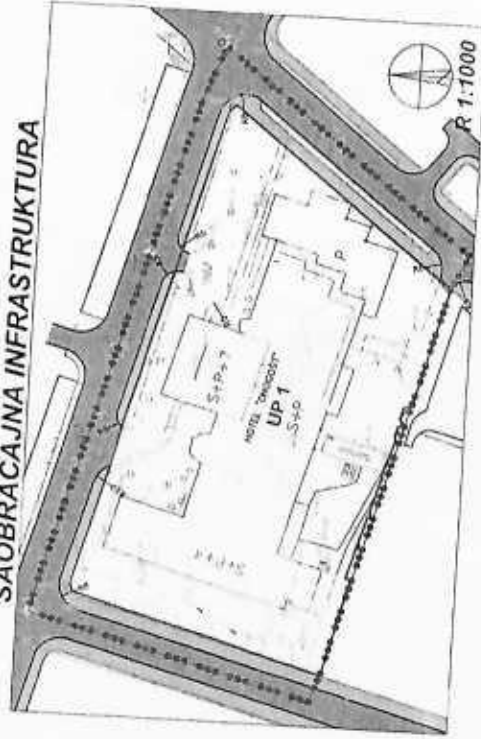
ELEMENTI KRIVINA :  
A1

Koordinate presjeka sistema sadržaj:			
Tačka-A1	Y	X	K
A1	5578143,024	47327423,314	
A2	5578187,435	47327413,827	
A3	5578222,083	47327404,199	
A4	5578253,883	47327385,445	
A5	5578285,914	47327378,543	
A6	5578325,788	47327361,272	

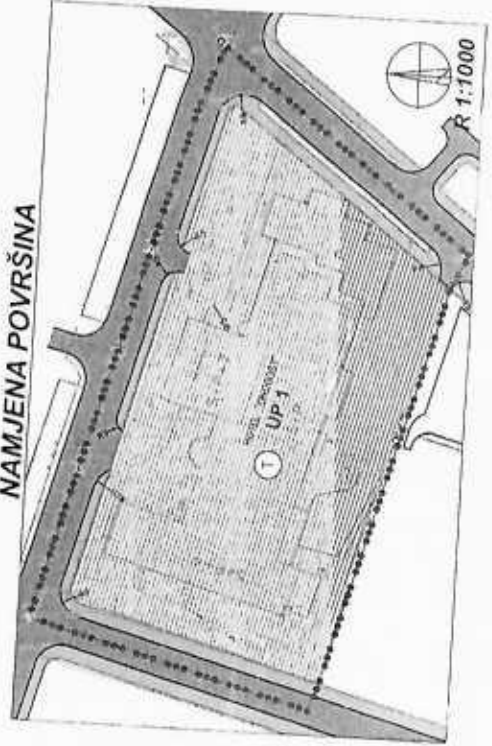
## TOPOGRAFSKO KATASTRARSKI PLAN



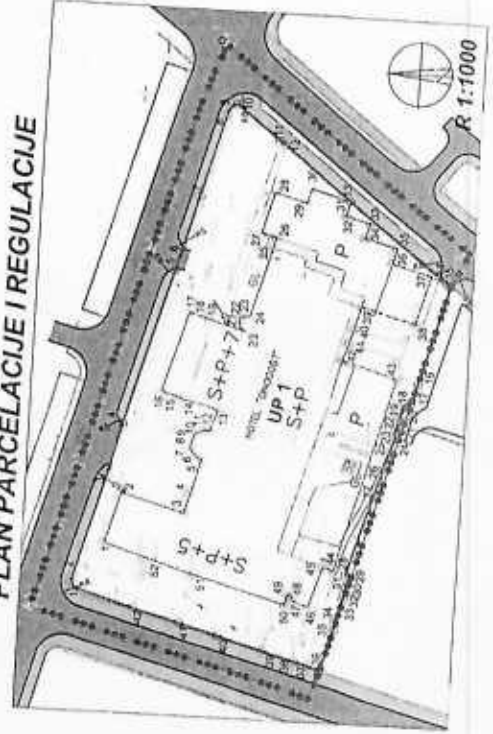
## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

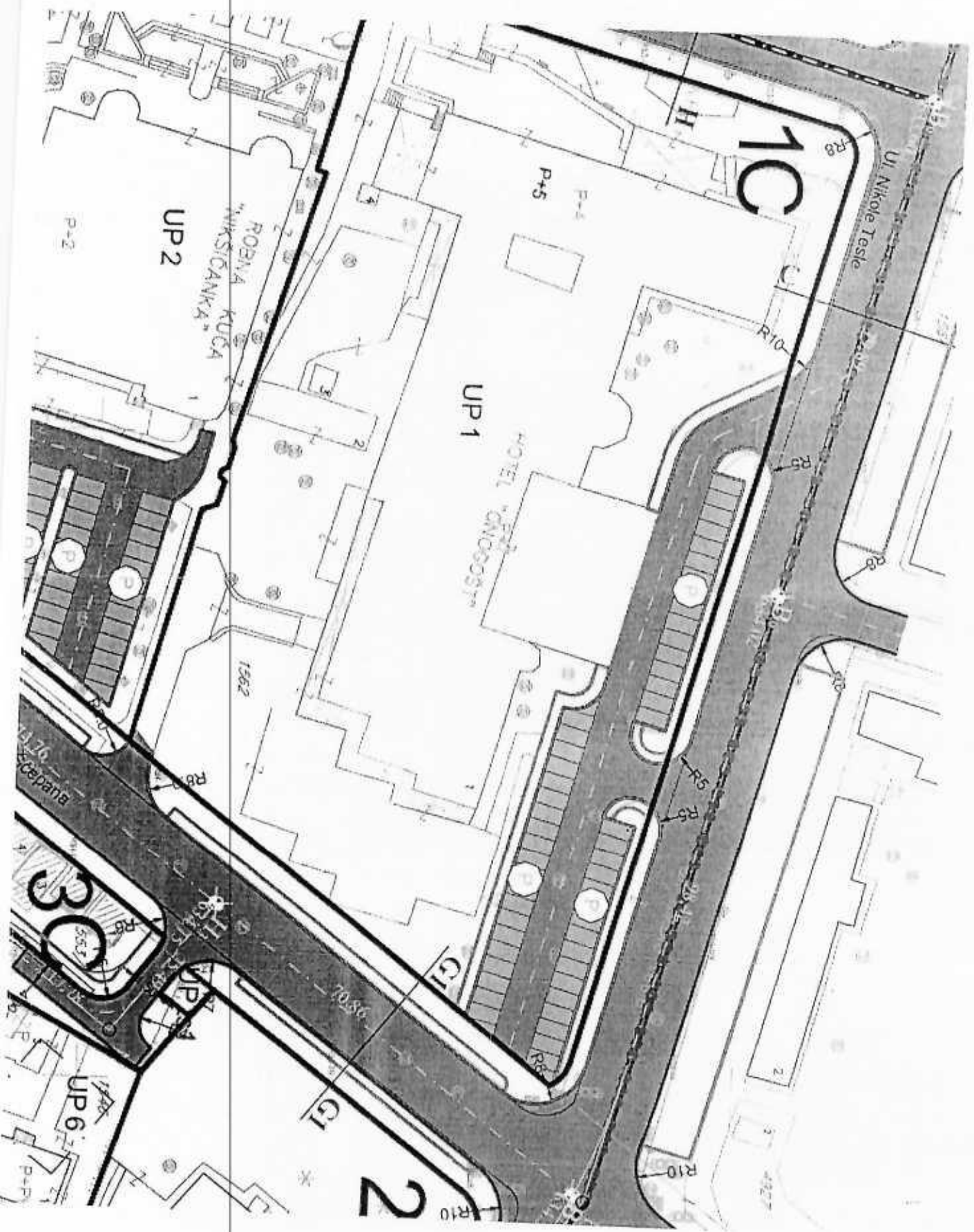


## NAMJENA POVRŠINA



## PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE







Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-401/2

Printed on: 19.02.2025  
06-333/24-12896/2

Podgorica, 14.02.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br. 19

VEZA: 03-D-401/1 od 10.02.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-12896/2-2024, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 1562 KO Nikšić, opština Nikšiću, u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „Comp Comerc“ d.o.o. iz Nikšića, 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 dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

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



AGENCIJA ZA  
ZAŠTITU ŽIVOTNE  
SREDINE  
CRNE GORE



# vodovod НИКШИЋ

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



Broj: 672

Nikšić, 28.02. 2025. god.

R.b.:44/I/v

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. 672, od 10.02. 2025. g. izdaju se:

## USLOVI PRIKLJUČENJA

Postojeće tehničke karakteristike mreže omogućavaju da se „COMP COMERC“ D.O.O. iz Nikšića, urbanistička jedinica Nikšić kat. parcele br. 1562 KO Nikšić kao potrošač I kategorije MOŽE priključiti na:

1. VODOVODNU mrežu PREKO POSTOJEĆIH INSTALACIJA

2. KANALIZACIONU mrežu PREKO POSTOJEĆIH INSTALACIJA

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

Prilikom priključenja nije potrebno 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 Nikolina dipl.grad. ing

TEHNIČKI DIREKTOR:

Danilović Zoran, dipl.mas.ing

RUKOVODILAC TEH.SLUŽBE:

Pačović Mira dipl.grad. ing

DOSTAVLJENO:

- 1 x Podnosiocu zahtjeva
- 2 x Tehničkoj službi
- 1 x Korisnički servis
- 1 x Korisnički servis

IZVRŠNI DIREKTOR:  
LAZAR MILJANIĆ dipl.ing.