



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: 06-333/25-357/6

15.05.2025.godine

VECTOR SYSTEM SECURITY DOO NIKŠIĆ

NIKŠIĆ

Bulevar 13.jul br.63

Dostavljaju se Urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/25-357/6 od 15.05.2025.godine za
građenje novih objekata na UP 1, u okviru lokacije 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno
- urbanističkog plana Opštine Nikšić („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:

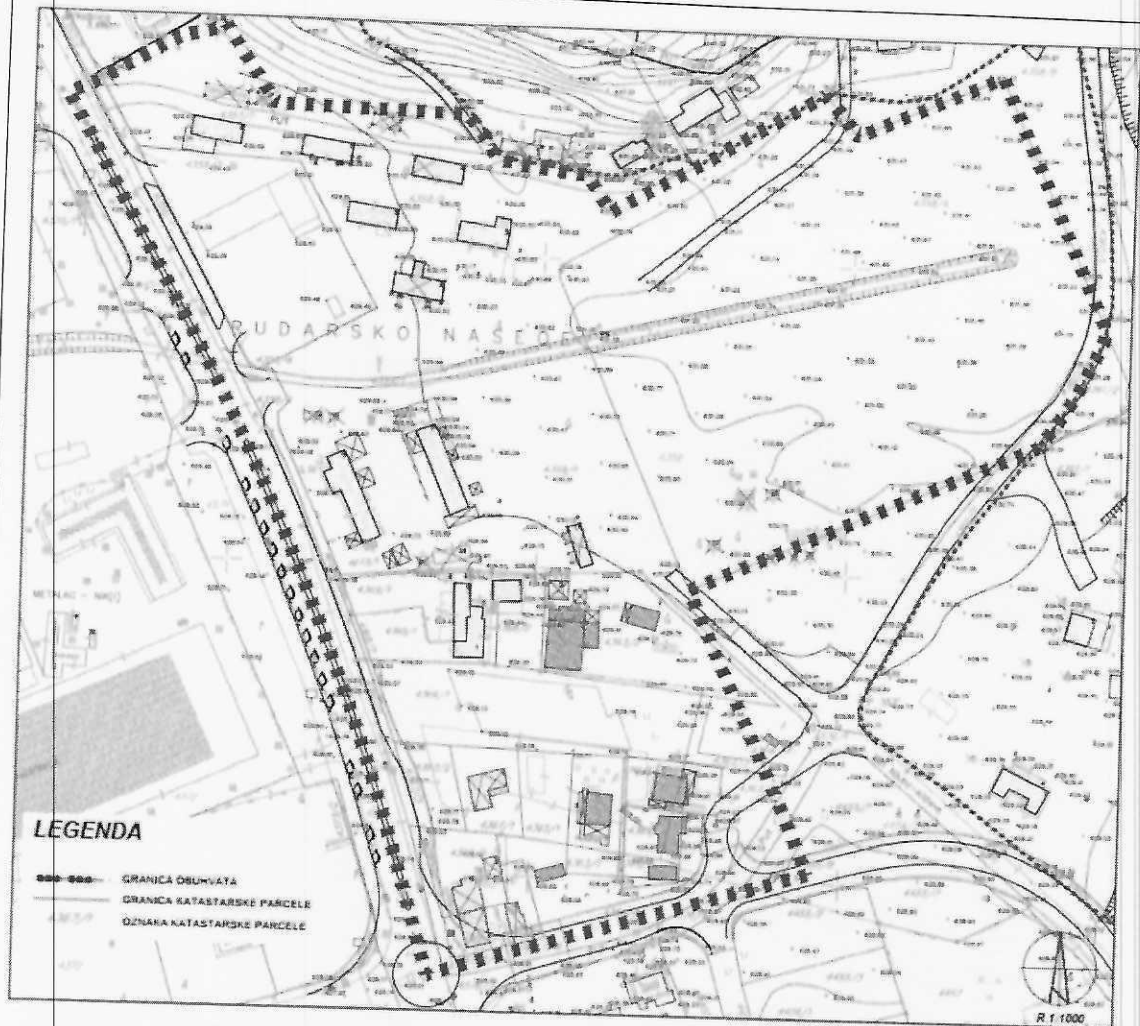
Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Milica Ćurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-357/6 Podgorica, 15.05.2025. 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 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva VECTOR SYSTEM SECURITY DOO NIKŠIĆ, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novih objekata na UP 1, u okviru lokacije 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore“ – br.72/24), Opština Nikšić.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	VECTOR SYSTEM SECURITY DOO NIKŠIĆ
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Oznaka Lokacije 1</u> Područje Mrkošnica 2 obuhvata prostor između Bulevara 13. juli, Trebješke ulice, puta ispod Trebjese i humka sa meteorološkom stanicom, unutar grafički prikazane granice na sledećoj slici, ukupne površine 5,37ha.	



Slika br.4. Topografsko katastarski prikaz lokacije sa granicom obuhvata
Predmetna lokacija koju čine kat. parcele br. 4358/4 i 4258/2, 4360/3 i 4359/2 KO Nikšić je neizgrađena.

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Shodno grafičkim prilogima izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić predmetna UP 1, u okviru lokacije 1 je namjene SS-površine za stanovanje srednjih gustina. Na parceli UP 1 predviđena je izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja .
7.2.	Pravila parcelacije
	UP1, u okviru lokacije 1, sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 4358/4 i 4258/2 KO Nikšić i od katastarskih parcela br. 4360/3 i 4359/2 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore“ – br.72/24). Smjernice po prostornim jedinicama Centralna gradska zona (8.Mrkošnica) Realizacija na osnovu važećih detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata, planiranih detaljnih urbanističkih planova i urbanističkih projekata za

područja određena u Izmjenama i dopunama PUP-a, urbanističkih uslova i smjernica za pojedinačna područja i **lokacije iz Izmjena i dopuna PUP-a** i na osnovu opštih pravila i uslova izgradnje po namjenama generalne urbanističke razrade.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA UP1 i UPIs1		
REDNI BROJ	X	Y
01	4736094.160	6578449.640
02	4736097.420	6578456.920
03	4736102.940	6578454.450
04	4736099.780	6578447.400
05	4736098.790	6578447.570
06	4736193.770	6578405.020
07	4736198.620	6578406.270
08	4736221.490	6578446.650
09	4736247.290	6578477.030
10	4736248.030	6578477.620
11	4736257.570	6578487.030
12	4736251.380	6578493.160
13	4736244.350	6578498.220
14	4736243.570	6578500.750
15	4736261.810	6578541.480
16	4736263.770	6578546.020
17	4736182.830	6578582.070
18	4736178.910	6578581.200
19	4736161.370	6578572.920
20	4736149.260	6578564.920
21	4736143.940	6578560.830
93	4736107.060	6578443.860
94	4736113.340	6578441.050
95	4736136.630	6578430.620

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore „ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja

Oblik i veličina urbanističke parcele definisani su grafički i numerički.

Na UP 1 predviđena je izgradnja najviše pet objekata, tako da konačno izgrađeni objekti ne prelaze propisane indekse zauzetosti i izgrađenosti.

Suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje. Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinske linije na površini zemlje – GL1, koja određuje zonu u okviru koje se formira gabarit objekta za suteran i prizemlje i definisana je grafički za sve urbanističke parcele. Građevinska linija iznad površine zemlje – GL2, kojima se određuje zona građenja za spratne etaže, poklapa sa GL1. Građevinska linija ispod površine zemlje – GL0, kojima se određuje zona građenja za podrum, može biti izvan građevinskih linija na površini zemlje, ali najmanje 1m udaljena od granice UP.

Izvan definisane građevinske linije mogu se graditi nadstrešnice ulaznih partija u objekte.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL ZA UP1 i UP1s1		
REDNI BROJ	X	Y
01	4736187.200	6578434.270
02	4736216.380	6578499.440
03	4736240.350	6578552.970
04	4736179.720	6578580.120
05	4736155.820	6578526.740
06	4736126.570	6578461.420
55	4736094.760	6578450.980
56	4736100.280	6578448.520
57	4736102.940	6578454.450
58	4736097.420	6578456.920

Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan za svaku parcelu.

Izvan definisane građevinske linije mogu se graditi natstrešnice i rampe ulaznih partija u objekte.

Indeks zauzetosti je definisan za svaku urbanističku parcelu i iznosi 0.4. Planiran indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni, s tim da u okviru parcele bude obezbijeđen odgovarajući broj parking mjesta i slobodne površine predviđene za objekte u funkciji stanovanja.

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama i iznosi 1.2. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža i iznosi maksimalno šest nadzemnih etaža.

Po potrebi, mogu se graditi podrumi, ali se broj nadzemnih etaža ne može povećati. Krovovi su kosi, nagiba 23 – 30°, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele, prema propisanim standardima u okviru parkirališta ili podzemne garaže.

Ozn aka UP	Površ ina UP	Indeks zauzetosti		Površina osnove		Indeks izgrad.		BGP		Spratn ost	Broj jedinica		Broj korisnika	
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanj	plan		stanj	plan	stanje	plan
1	18158		0.30		5447		1.20	0.0	21790	P+4+Pk	0	220	0	710
Ts 1	48		0.60		30		0.60		30					

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 uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 66/23 i 113/23).

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 i 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).

-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 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. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-400/2 od 24.02.2025.godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Prostor je potrebno urediti zelenilom alohtonog i autohtonog biljnog materijala, ujedno zelenilom stvoriti prostore za pasivan odmor i odvojiti ih od dječjih igrališta zelenilom koje ima funkciju vizuelne barijere kao i tampon zone protiv buke. Voditi računa o osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte, instalacije, mobilijar itd. Potrebno je urediti prostore između građevinske i regulacione linije, u širokim frontovima ulica koje nemaju drvored preporučuje se sadnja visokih drvorednih sadnica čime ulica dobija drvored, a vlasnik okućnice vizuelnu barijeru. Preporučuje se sadnja živih ograda umjesto stvaranja betonskih zidova. U slučajevima projektovanja betonskih ograda potrebno ih je ozeleniti vertikalnim zelenilom, različitim vrstama visokodekorativnih puzavica. Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	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). Sve denivelisane površine u parteru, koje se normalno savlađuju stepenicama, moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m. Pješački saobraćaj unutar zone riješi 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.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parcelama se ne mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.).
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
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

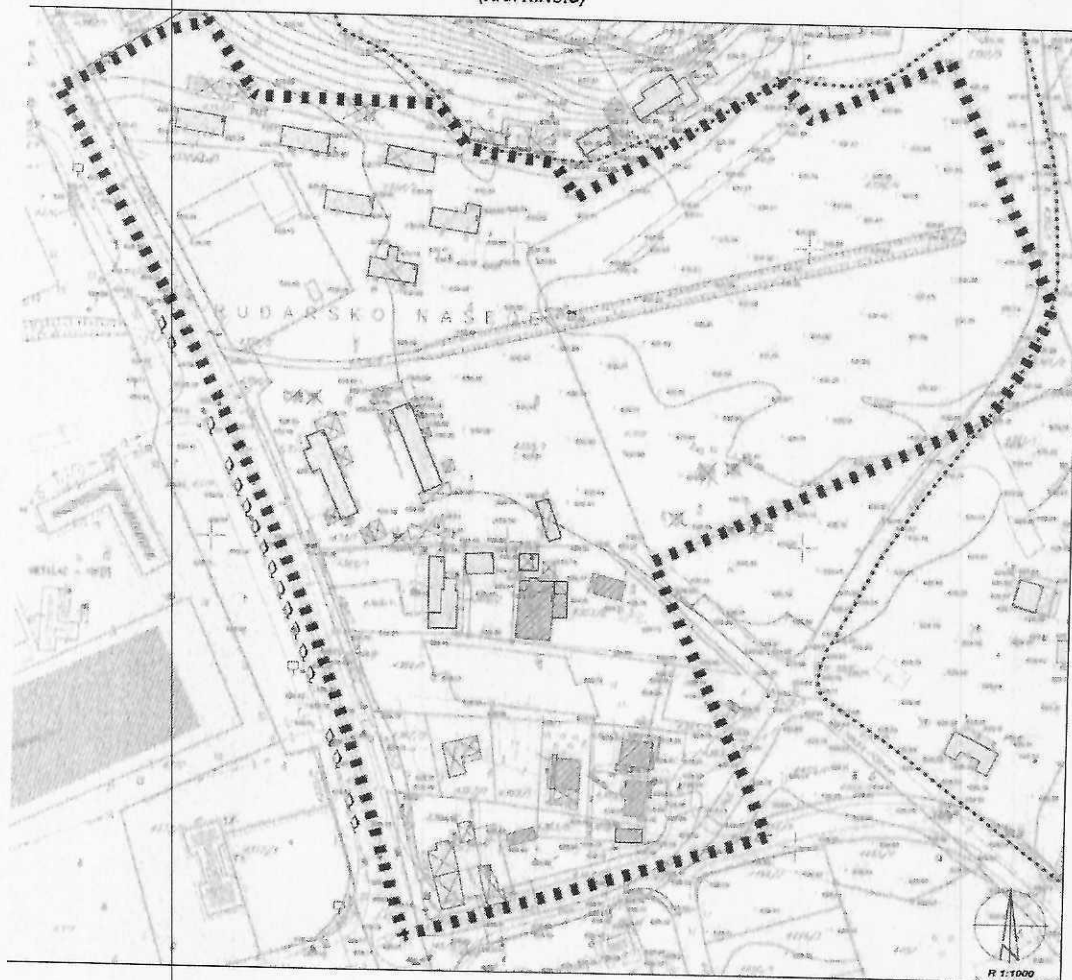
	• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Priključenja na infrastrukturu izvodi se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP- a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća. Za potrebe napajanja objekata stanovanja planirana je izgradnja TS 10/04 kV, za koju je definisana UP. - Akt ovog ministarstva br. 06-333/25-357/7 od 04.02.2025. godine, CEDIS DOO iz Podgorice, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
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. - Uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 1018 od 25.02.2025.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić.
17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Bulevar 13.jul (u obuhvatu ovog plana) je rekonstruisana primarna saobraćajnica sa po 2 trake (po smjeru) za kontinualnu vožnju, širine od po 3.25m, sa obostranim trotoarima širine 4m i srednjom razdjelnom trakom širine 1.50m. Trebješka ulica ima karakter obilaznice koja omogućava bolje priključenje industrijskih zona (Željezara, rampa Boksita...) na magistralni sistem, a time i rasterećenje gradskog sistema. Njen rekonstruisani poprečni profil dat je grafičkim prilogom. Ul. Nova 2 u zahvatu ovog DUP-a, treba da preuzme funkciju sadašnjeg asfaltiranog puta koji predstavlja nastavak Ul. Voja Deretića, a koji povezuje Ul. Vuka Karadžića i Bulevar 13. jul. Njena funkcija je rasterećenje Trga Save Kovačevića odnosno «uskog grla» u Ul. Ivana Milutinovića i opsluživanje na nivou zone preko pristupnih saobraćajnica budućeg stambenog naselja i ostalih sadržaja. Poprečni profil ove ulice čine dvije trake za kontinualnu vožnju, širine od po 3m, sa obostranim trotoarima širine 2.25m i ivičnim razdjelnim trakama od 1.50m (potez B1-B2). Saobraćajnica Nova 1 je planirana da poveže Trebješku ulicu i Ul. Nova 2 i da istovremeno omogući opsluživanje stambenog bloka sa jedne i poslovnog bloka sa njene druge strane. Poprečni profil ove ulice čine dvije trake za kontinualnu vožnju, širine od po 3m, sa obostranim trotoarima širine 2.25m i ivičnim razdjelnim trakama od 1.50m. Ulica Nova 3 obezbjeđuje kolski pristup urbanističkim parcelama 7, 8 i 9. Poprečni profil ove ulice čine dvije trake za kontinualnu vožnju, širine od po 3m, sa obostranim trotoarima širine 1.50m. U cilju da se što racionalnije iskoristi raspoloživi prostor ovih parcela, ostavlja se mogućnost promjene mjesta priključenja na dotičnu saobraćajnicu, na dužini parcele, bez ugrožavanja bezbjednog odvijanja saobraćaja. Za svaku urbanističku parcelu u okviru ove zone mora se obezbijediti kolski i pešački prilaz. Broj i raspored kolskih priključaka parcela na saobraćajnu

	infrastrukturu zavise prije svega od veličine parcele i ranga kontaktne saobraćajnice u mreži. - Saobraćajno-tehnički uslovi o rješavanju saobraćajnog priključenja 09-340-132 od 15.04.2025.godine, Sekretarjata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić.
17.5.	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -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 infrastrukture 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) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije 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 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	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1, lokacija 1
	Površina urbanističke parcele (m ²)	18.158 m2
	Površina osnove	5.447 m2
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,20
	Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	21.790 m2
	Maksimalna spratnost objekta	P+4+Pk
	Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Saobraćaj u mirovanju je planiran 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. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, a poštujući normative date u "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", („Službeni list CG“ broj 24/10) koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad Nikšić koji iznosi 237 PA/1000 stanovnika prema PUP-u opštine Nikšić (do 2020./25.). Obezbijediti i potreban broj parking mjesta za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti (5% od ukupnog broja PM). Za objekte za javnu upotrebu neophodno je obezbijediti prilaze objektu i površinama u nivou bez stepenika.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Plan nalaže primjenu standarda pri urbanističkom oblikovanju prostora, o čemu će se posebno starati glavni gradski arhitekta, pri čemu će se voditi računa o obaveznim bojama fasada, otvorima, građevinskim materijalima i sl. Pri izgradnji i opremanju objekata maksimalno koristiti ekološki prihvatljive građevinske materijale.	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	

DOSTAVLJENO:	
- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a	
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Čurić  Nataša Đuknić 
MINISTAR	Slaven Radunović  
PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - List nepokretnosti i Kopija plana od 13.02.2025.godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-400/2 od 24.02.2025.godine; - Uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 1018 od 25.02.2025.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić; - Saobraćajno-tehnički uslovi o rješavanju saobraćajnog priključenja 09-340-132 od 15.04.2025.godine, Sekretarjata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić.	

LOKACIJA 1
(K.O. NIKŠIĆ)



LEGENDA

- GRANICA GRADNATA
- ZASTUPNIK PRILIKOV PREDIO THERESE
- GRANICA KATASTRARNE PARCELE
- OZNAKA KATASTRARNE PARCELE

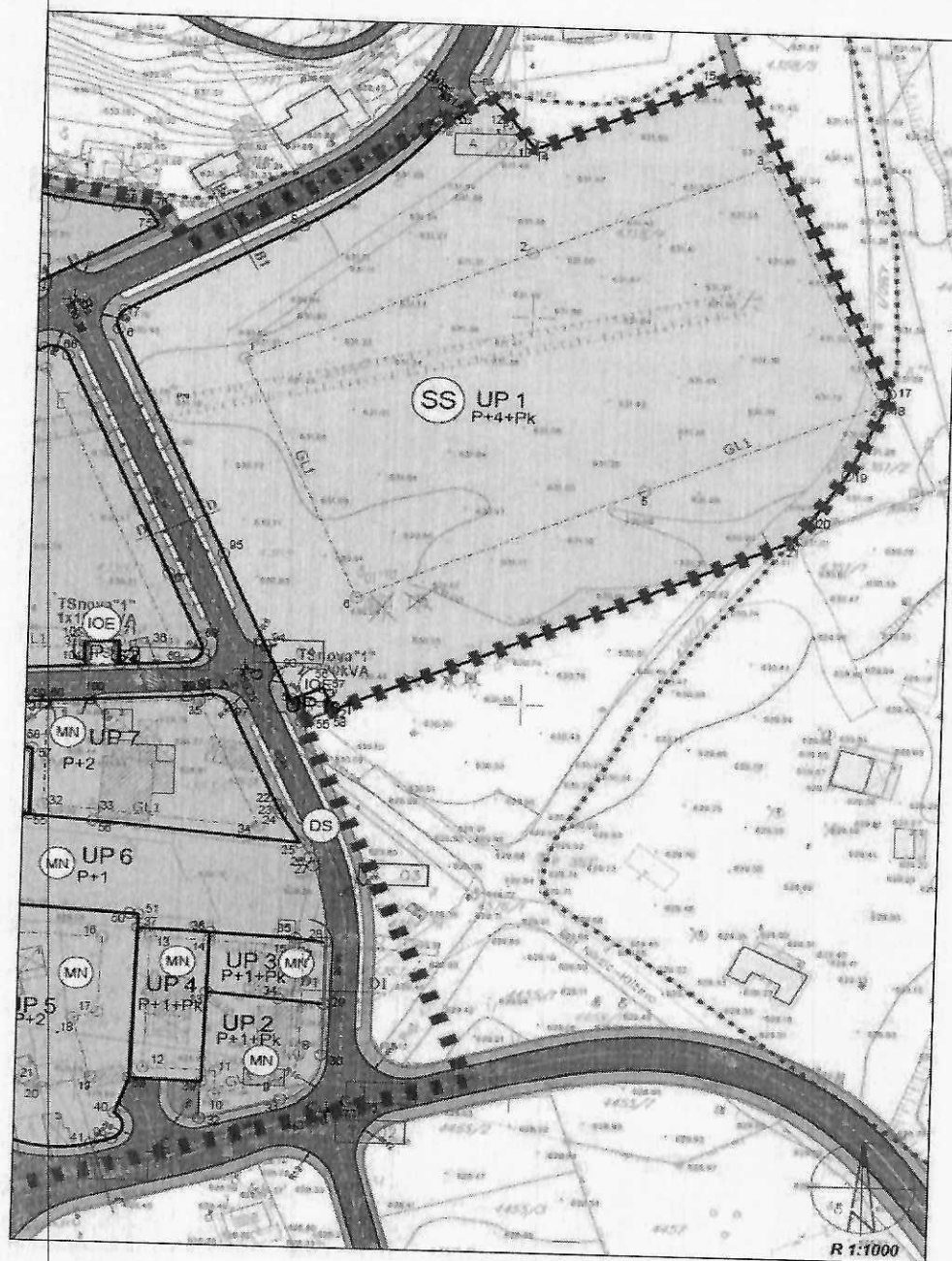


LOKACIJA 1 (K.O. NIK ŠIĆ)

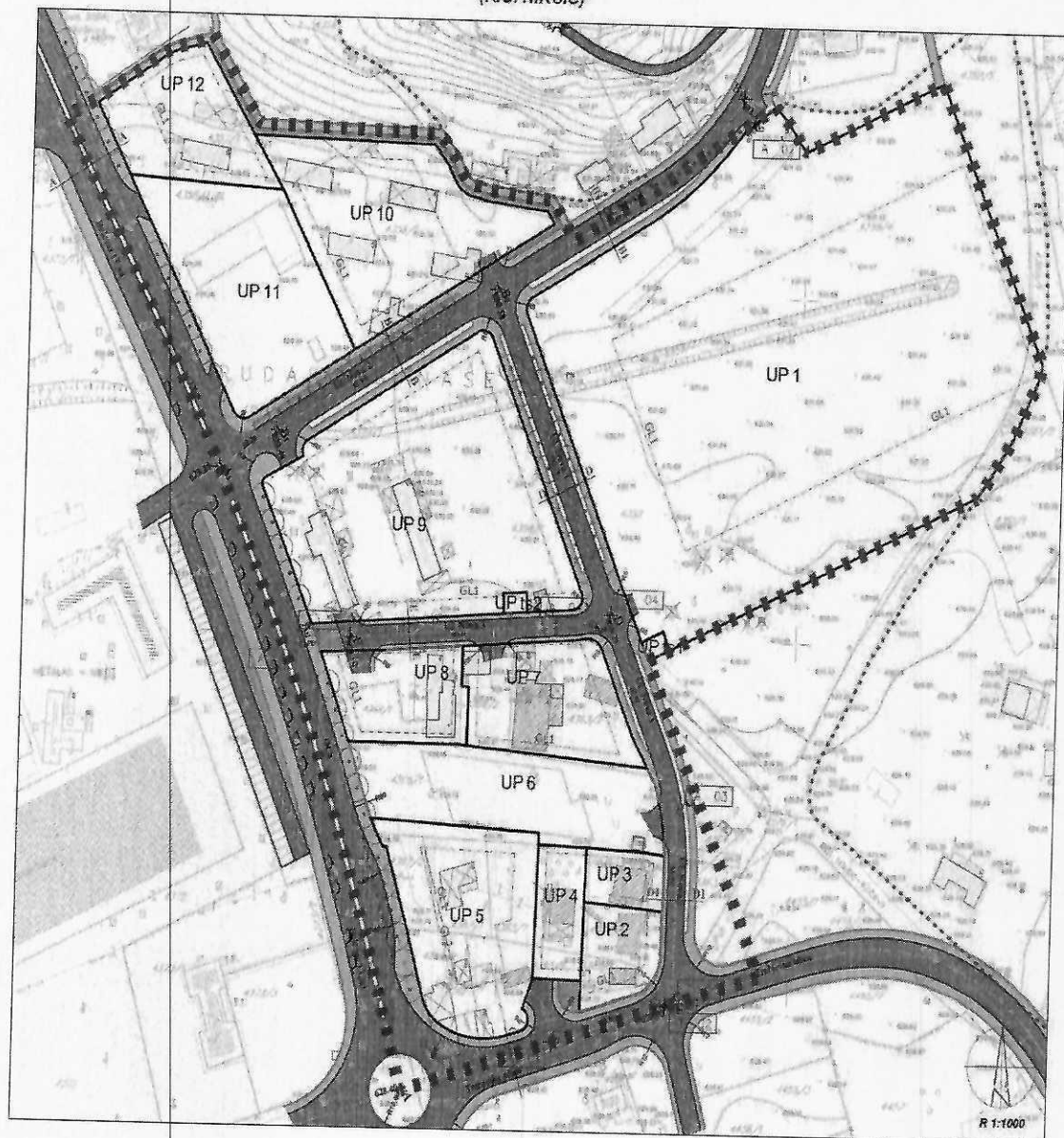
LEGENDA

- GRANICA LOKACIJE
- ZAŠTIĆENI PRIRODNI PREDIO TREBJESE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 1. 9.1.2. GRADEVINSKA LINIJA
- UP1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

- POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
- POVRŠINE ZA DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- POVRŠINE ZA OBJEKTE I EL. INFRASTRUKTURE
- P+4+Pk SPRATNOST OBJEKTA



LOKACIJA 1
(K.O. NIKŠIĆ)

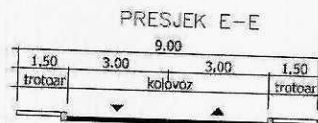
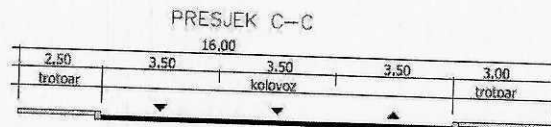
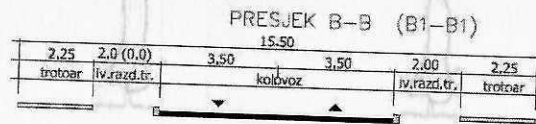
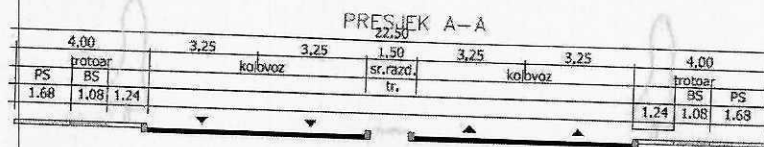


LEGENDA

- GRANICA OBLUHATA GRADEVINARSKA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- POSREDAJ
- OSNOVNA GADOPRAČANICE
- OZNAKA MESTA PRIKLJUČKA
- OZNAKA PRESJEVA SAGBRACANICA
- NAZIV SAGBRACANICE
- KOLNIKO - PEŠAČKE POKRIVNE



KARAKTERISTICNI POPREČNI PRESJECI R 1:100



Koordinate presjeka osovina saobraćajnica			Koordinate presjeka osovina saobraćajnica		
Tačka	Y	X	Tačka-At	Y	X
A	6578368.042	4735967.293	01	6578330.366	4736096.661
A1	6578300.250	4736147.636	02	6578478.916	4736248.626
B1	6578319.634	4736158.593	03	6578461.810	4736050.460
B2	6578334.453	4736200.984	04	6578430.079	4736104.656
B3	6578477.534	4736258.104			
C	6578419.599	4735982.395			
C1	6578458.276	4735993.726			
C2	6578460.621	4735994.412			
D	6578436.295	4736107.441			
E	6578346.909	4736099.122			

Elementi krivina

A ₁₀	A ₁₀
R=900.000 Ec=6577495.470 Nc=4735744.725 Az1=16d14'14.2" Az2=26d35'11.2" L=162.695	R=80.000 Ec=6578410.587 Nc=4736301.899 Az1=299d28'37.0" Az2=344d38'19.4" L=63.058
A ₁₅	A ₁₅
R=80.000 Ec=6578381.447 Nc=4736034.179 Az1=358d47'4.6" Az2=24d7'20.3" L=35.378	R=40.000 Ec=6578420.273 Nc=4736144.092 Az1=273d48'22.2" Az2=294d7'20.3" L=14.183



KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA UP1 i Upts1			KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL ZA UP1 i Upts1		
REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y
01	4736094.160	6578449.640	01	4736187.200	6578434.270
02	4736097.420	6578456.920	02	4736216.380	6578499.440
03	4736102.940	6578454.450	03	4736240.350	6578552.970
04	4736099.780	6578447.400	04	4736179.720	6578580.120
05	4736098.790	6578447.570	05	4736155.820	6578526.740
06	4736193.770	6578405.020	06	4736126.570	6578461.420
07	4736198.620	6578406.270	55	4736094.760	6578450.980
08	4736221.490	6578446.650	56	4736100.280	6578448.520
09	4736247.290	6578477.030	57	4736102.940	6578454.450
10	4736248.030	6578477.620	58	4736097.420	6578456.920
11	4736257.570	6578487.030			
12	4736251.380	6578493.160			
13	4736244.350	6578498.220			
14	4736243.570	6578500.750			
15	4736261.810	6578541.480			
16	4736263.770	6578546.020			
17	4736182.830	6578582.070			
18	4736178.910	6578581.200			
19	4736161.370	6578572.920			
20	4736149.260	6578564.920			
21	4736143.940	6578560.830			
93	4736107.060	6578443.860			
94	4736113.340	6578441.050			
95	4736136.630	6578430.620			





CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Područna jedinica Nikšić

BROJ: 917 – 103 –136/25

NIKŠIĆ, 13.02.2025 godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 18-02-2025			
Org. ed.	Područje	Progr.	Vrijednost
06-	333/25-	357/	

2

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade br.19
Podgorica

PREDMET: Dostava geodetskih podataka za kat.parcelu br.4358/4,4359/2,4360/3 i 4361/2
KO NIKŠIĆ

Dostavljamo list nepokretnosti i kopiju plana za gore navedene kat. parcele koju ste tražili
vašim zahtjevom br.06-333/25-357/5 od 04.02.2025 god.

Obradila :

Bošković Biljana dipl.ing.geod

Bošković Biljana

NAČELNIK:

Miletić Veselin dipl.pravnik



Miletić Veselin

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: NIKŠIĆ

Broj: 917-136/25

Datum: 13.02.2025.



Katastarska opština: NIKŠIĆ

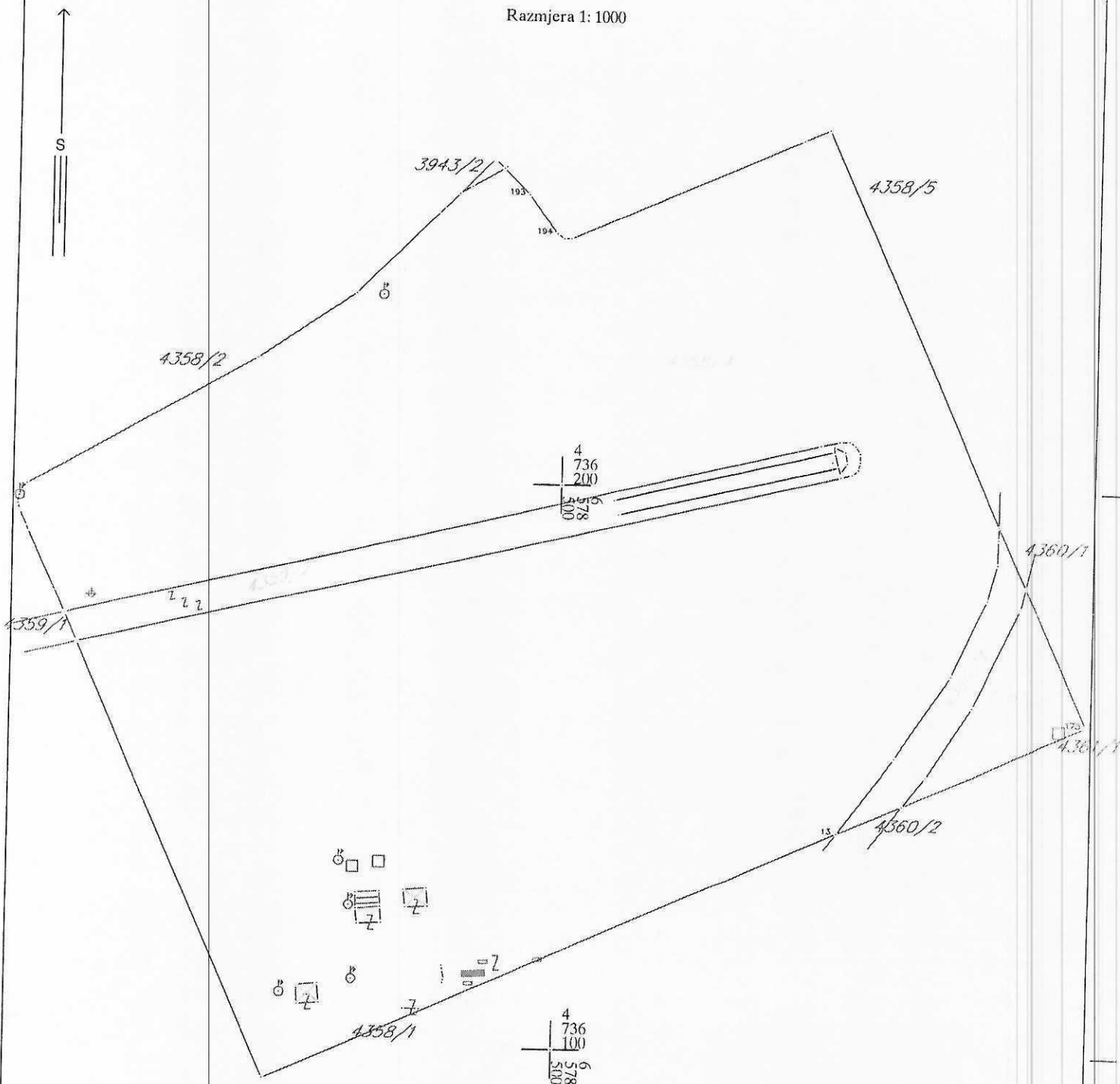
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8,40

Parcele: 4358/4, 4359/2, 4360/3, 4361/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Boštjan Pilić



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA NIKŠIĆ

Broj: 103-919-1551/2025

Datum: 13.02.2025

KO: NIKŠIĆ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, , za potrebe DOKUMENTACIJE izdaje se

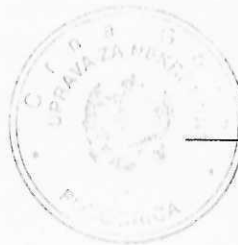
LIST NEPOKRETNOSTI 3823 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4358	4		40 28/09	22/10/2024	Rudarsko naselje	Neplodna zemljišta KUPOVINA		17053	0.00
4359	2		40 28/09	22/10/2024	Rudarsko naselje	Neplodna zemljišta KUPOVINA		824	0.00
4360	3		40 28/09	22/10/2024	Rudarsko naselje	Neplodna zemljišta KUPOVINA		331	0.00
4361	2		40 28/09	22/10/2024	Rudarsko naselje	Neplodna zemljišta KUPOVINA		414	0.00
								18622	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003012395	VECTOR SYSTEM SECURITY NIKŠIĆ BULEVAR 13 JUL - ZGRADA IBON Nikšić	Korišćenje	I/I

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 0 eura.



20. Načelnik:

Veselin Miletić

Miletić Veselin, dipl. pravnik



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prilaz: 28-02-2025				
Or. red	Letak raz.	Prilaz broj	Prilaz	Vrednost
06-333/25-357/3				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-400/2

Podgorica, 24.02.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-400/1 od 10.02.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-357/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta na katastarskim parcelama broj 4358/4, 4359/2, 4360/3 i 4361/2 KO Nikšić, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „VECTOR SYSTEM SECURITE“ 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.

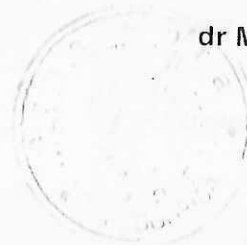
Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane 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 1000 m², onda je nepohodno 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.

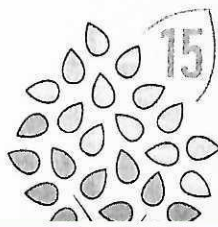
Ukoliko planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta iznosi manje od 1000 m² to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500





vodovodnik
НИКШИЋ

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



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

SLUŽBA _____

BROJ: 1098

NIKŠIĆ 25.02.2025.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prejeto: <u>28. 02. 2025</u>			
Opis:	Broj:	Prilog:	Vrijednost:
<u>06-333/25-357/4</u>			

PREDMET: Uslovi priključenja

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

VECTOR SYSTEM SECURITY D.O.O.
LD GROUP D.O.O.

br.673
br.556

DOSTAVLJENO:

1 x naslovu
1 x a/a

IZVRŠNI DIREKTOR:
LAZAR MILJANIĆ dipl. ing.



vodovod
НИКШИЋ

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



Broj: 673

Nikšić, 25.02.2025. god.

R.b.:37/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. 673, od 10.02.2025. g. izdaju se:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Postojeće tehničke karakteristike mreže omogućavaju da se „**VECTOR SYSTEM SECURITY**“ **D.O.O.** iz Nikšića, urbanistička jedinica **Nikšić** kat. parcele br. **4358/4, 4359/2, 4360/3 i 4361/2 KO Nikšić** kao potrošač **I** kategorije **MOŽE** priključiti na:

1.VODOVODNU mrežu **DN 250mm** izgrađenu od **PE** cijevi. Pritisak u cjevovodu, na mjestu priključenja, u normalnim uslovima, je **2.5** bar.

2. KANALIZACIONU mrežu u revizioni silaz br. **RO 5237** a ne ispod kote **628,18** m nv

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:

21 Vujičić Nikola dipl. građ. ing.

TEHNIČKI DIREKTOR:

Danićević Zoran, dipl.mas.ing.

RUKOVODILAC TEH.SLUŽBE:

Papović Mira dipl. građ. ing.

IZVRŠNI DIREKTOR:
LAZAR MILJANIĆ dipl. ing.

DOSTAVLJENO:

1 x Podnosiocu zahtjeva

2 x Tehničkoj službi

1 x Korisnički servis

1 x Korisnički servis



boqobog

НИКШИЋ

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



Broj: 556

Nikšić, 25.02.2025. god.

R.b.:36/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. 556, od 06.02.2025. g. iz d a j u s e:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Postojeće tehničke karakteristike mreže omogućavaju da se „LD GROUP“ D.O.O. iz Nikšića, urbanistička jedinica Nikšić kat. parcele br. 859/1 KO Nikšić kao potrošač I kategorije MOŽE priključiti na:

1.VODOVODNU mrežu DN 160mm izgrađenu od PE cijevi. Pritisak u cjevovodu, na mjestu priključenja, u normalnim uslovima, je 2.5 bar.

2. KANALIZACIONU mrežu u revizioni silaz br. RO 5176 a ne ispod kote 625,93 m nv

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 Nikola
Vujičić Nikola dipl.grad. ing

TEHNIČKI DIREKTOR:

Danićević Zoran, dipl.mas.ing.

RUKOVODILAC TEH.SLUŽBE:

Papović Mira
Papović Mira dipl.grad. ing

IZVRŠNI DIREKTOR:

Lazar Miljanic
LAZAR MILJANIĆ dipl. ing.

DOSTAVLJENO:

1 x Podnosiocu zahtjeva

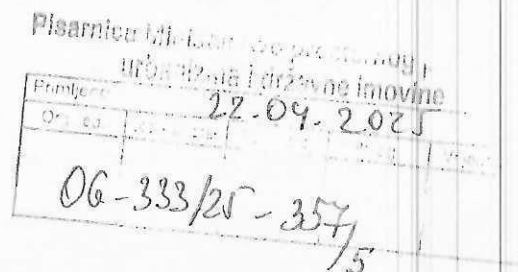
2 x Tehničkoj službi

1 x Korisnički servis

1 x Korisnički servis



Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj
Broj: 09- 340 – 132
Nikšić, 15.04.2025.godine



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZIMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade broj 19
Podgorica

U prilogu Vam dostavljamo saobraćajno – tehničke uslove na zahtjev broj:06-333/25-357/1 od 04.02.2025.godine za izdavanje uslova iz nadležnosti ovog Sekretarijata za izradu tehničke dokumentacije *za građenje novih objekata na UP 1, u okviru lokacije 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24) na katastarskim parcelama broj 4358/4, 4359/2, 4360/3 i 4361/2 KO Nikšić, investitora Vector System Security d.o.o. Nikšić.*

DOSTAVLJENO:

1 x Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,
1 x u spine predmeta,
1 x a/a

SEKRETAR

Vidak Krtolica dipl.ing.saobr.



Byak



Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj
Broj: 09- 340 – 132
Nikšić, 15.04.2025.godine

INVESTITOR: Vector System Security d.o.o. Nikšić
KAT. PARCELA: broj 4358/4, 4359/2, 4360/3 i 4361/2 KO Nikšić
PLANSKI DOKUMENT: Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24)

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj:06-333/25-357/1 od 04.02.2025.godine u predmetu izdavanja urbanističko - tehničkih *uslova* za izradu tehničke dokumentacije *za građenje novih objekata na UP 1, u okviru lokacije 1*, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24) na katastarskim parcelama broj 4358/4, 4359/2, 4360/3 i 4361/2 KO Nikšić, Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj *propisuje:*

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije

za građenje novih objekata na UP 1, u okviru lokacije 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24) na katastarskim parcelama broj 4358/4, 4359/2, 4360/3 i 4361/2 KO Nikšić na opštinski put – ulice u naselju 13.jul, Trebješka i Voja Deretića

Postojeće stanje

Urbanistička parcela UP 1, u okviru lokacije 1, na katastarskim parcelama broj 4358/4, 4359/2, 4360/3 i 4361/2 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), između opštinskih puteva – ulica u naselju 13.jul, Trebješka i Voja Deretića. Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkim plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24) planirana je izgradnja ulica Ul. Nova 1, Ul. Nova 2 i Ul. Nova 3, koje povezuju ulice 13.jul, Voja Deretića i Trebješku.

Mjesto i način priključenja

Priključak urbanističke parcele UP1 na lokaciji broj 1 KO Nikšić planirati na saobraćajnice Ul. Nova 1 i Ul. Nova 2 u skladu sa Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), a prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio ovih uslova.

U projektu prikazati mjesto i način priključaka.

LOKACIJA 1 (K.O. NIK ŠIĆ)

LEGENDA

- GRANICA ODRUŽAVATA GRADEVINSKA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- IVONJAK
- OSOVINA SAOBRAĆAONICE
- OZNAKA MESTA PRIKLJUČKA
- OZNAKA PRESJeka SAOBRAĆAONICA
- NAZIV SAOBRAĆAONICE
- KOLSKO - PJEŠAČKE POVRŠINE

