



Број: 04-332/26-2023/5

Подгорица, 22.04.2026. године

РОАМИНГ МОНТЕНЕГРО ДОО

НИКШИЋ

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-2023/5 од 22.04.2026. године, за израду техничке документације за грађење објекта на УП 2, у оквиру локације 26, у захвату Измјена и допуна Просторно - урбанистичког плана Општине Никшић („Сл.лист Црне Горе“ – бр.72/24), Општина Никшић.



Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марија Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала:

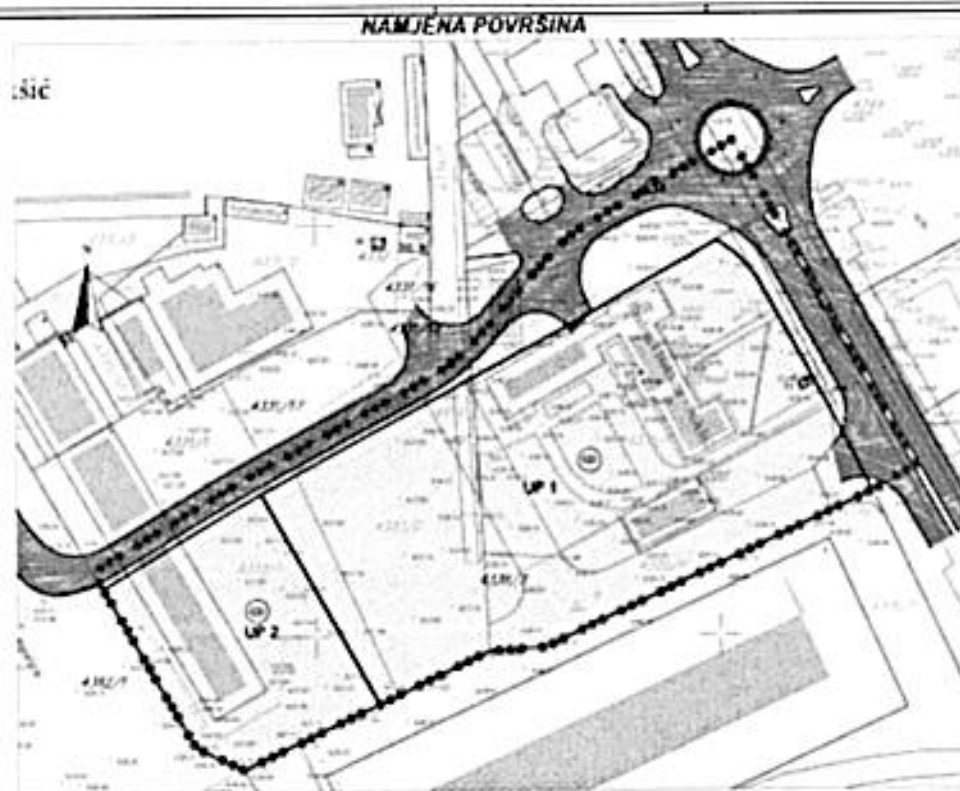
Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких услова
за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обредила:

Оља Фемић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-2023/5 Podgorica, 22.04.2026. 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 i podnietog zahtjeva ROAMING MONTENEGRO DOO NIKŠIĆ izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta na UP 2, u okviru lokacije 26, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore” – br.72/24), Opština Nikšić.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	ROAMING MONTENEGRO DOO NIKŠIĆ
6.	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u plan i katastarsku evidenciju, konstatuje se da se na katastarskoj parceli broj 4333/1 KO Nikšić nalazi postojeći objekat, poslovna zgrada u vanprivredi, površine u osnovi 775 m ² . Da bi se realizovala predmetna izgradnja na parceli, neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećeg objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 19/25).	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjene unutar lokacije: <u>Centralne djelatnosti:</u> trgovinski centri, poslovni sadržaji <u>Kompatibilne namjene:</u> stambeni objekti, poslovni apartmani, objekti infrastrukture	



7.2. Pravila parcelacije

UP2, u okviru lokacije 26, sastoji se od dijela katastarske parcele broj 4333/1 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl.list Crne Gore“ – br.72/24).

**KOORDINATE UP2
U OKVIRU LOKACIJE 26**

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA UP1 I UP2		
REDNI BROJ	X	Y
01	4736234.99	6578086.40
17	4736183.51	6578115.56
18	4736167.63	6578081.93
19	4736173.09	6578070.07
20	4736212.13	6578047.18
21	4736214.10	6578050.92
22	4736226.49	6578071.54

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**Uslovi za izgradnju objekata na površinama centralnih djelatnosti**

- Objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći, maksimalne spratnosti do 6 etaža;
- Formu i arhitekturu novih objekata treba prilagoditi namjeni i vremenu gradnje.
- Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.60 za objekte centralnih djelatnosti;
- Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.40 za objekte kompatibilne namjene;
- Maksimalan indeks izgrađenosti na nivou parcele je 1.2 za objekte centralnih djelatnosti;
- Maksimalan indeks izgrađenosti na nivou parcele je 2.0 za objekte kompatibilne namjene;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele

Urbanistička parcela i građevinska linija su prikazane grafički i označene koordinatama graničnih tačaka.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GL		
REDNI BROJ	X	Y
08	4736184.65	6578110.95
09	4736170.94	6578081.91
10	4736175.42	6578072.18
11	4736209.15	6578052.34
12	4736229.39	6578066.75

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- 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).

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.

	<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"> - 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); <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"> - 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); - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84); <p>Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl.list SFRJ“, br. 24/87);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12); <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.	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

	<p>(„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.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-514/2 od 09.03.2026. godine.</p>
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>U zoni sa centralne djelatnosti i kompatibilne namjene treba zadovoljiti procenat pod zelenilom od 15%. 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> <p>Tamo gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća.</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>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. 41/25).</p>
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
	/

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Uslovi priključenja na infrastrukturu prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP- a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.</p> <p>Akt ovog ministarstva, broj 04-332/23-2023/3 od 19.02.2026. godine, upućen CEDIS-u d.o.o. Podgorica, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP- a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.</p> <p>Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Nikšić, broj 1144 od 26.02.2026. godine.</p>
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Uslovi za izgradnju javne saobraćajnice Kolski prilaz lokaciji obezbijediti sa UI. Nova 1 uklapanjem u rješenje postojećeg kružnog toka, a i sa Bulevara 13. jul , u svemu prema uslovima koje propiše nadležni organ. Ovim pristupima osiguravaju se kolski prilazi objektu, kako putničkim tako i interventnim, komunalnim i dostavnim 120 vozilima.</p>

A₁	A₂	A₃
R=50.000 Ec=6578103.183 Nc=4736306.093 Az1=297°03'20.7" Az2=318°17'25.3" L=17.687	R=400.000 Ec=6578274.973 Nc=4735587.907 Az1=117°01'20.7" Az2=120°09'58.1" L=21.947	R=12.500 Ec=6578038.103 Nc=4736228.817 Az1=204°11'41.5" Az2=300°09'58.1" L=21.118
A₄		
R=200.000 Ec=6577828.898 Nc=4736173.938 Az1=248°11'41.5" Az2=316°17'53.8" L=24.563		

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica			Koordinate presjeka osovina tangen. saobraćajnica		
Tačka	Y	X	Tačka-Ai	Y	X
A1	6578240.855	4736246.504	1	6578134.447	4736266.065
A2	6578157.632	4736291.926	2	6578078.370	4736236.429
A3	6578130.728	4736264.367	3	6578032.472	4736208.851
A4	6578007.570	4736263.806	4	6578006.290	4736267.122

Akt ovog ministarstva, broj 04-332/23-2023/6 od 19.02.2026. godine, upućen Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, 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 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 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:

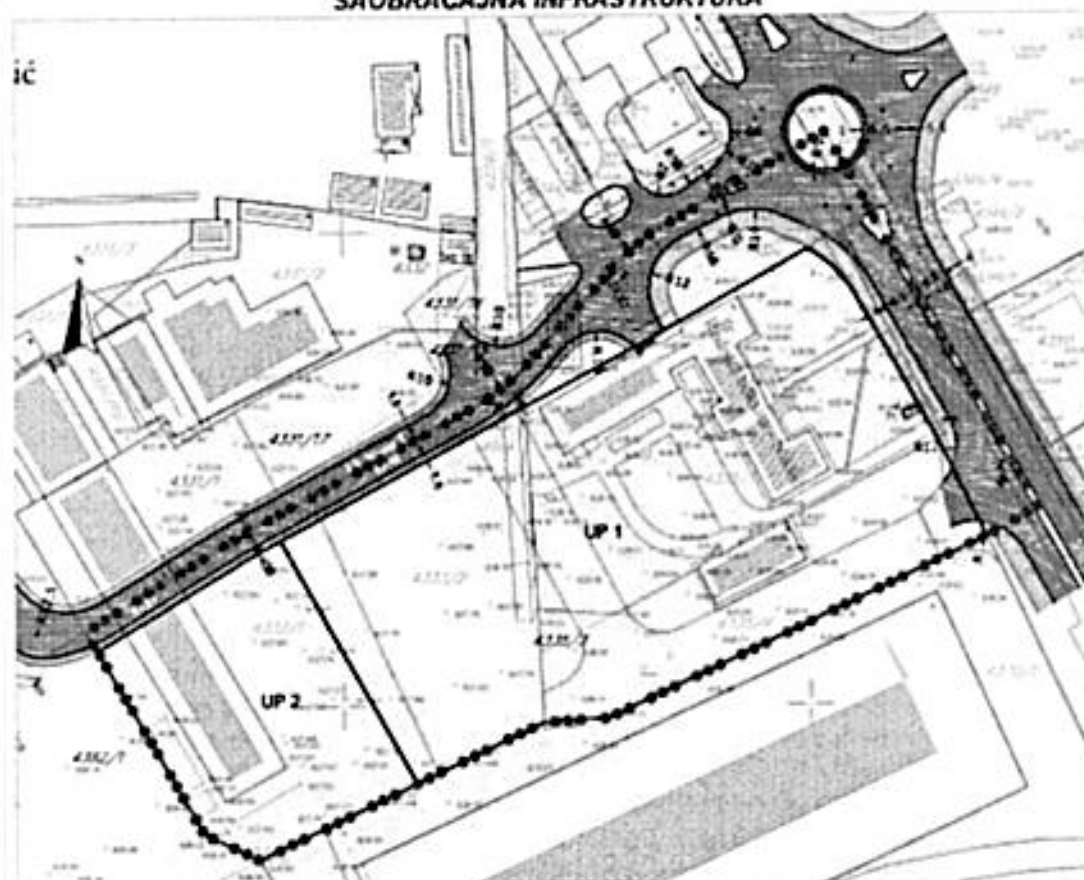
- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content>;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <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		
	Oznaka urbanističke parcele	UP 2, u okviru lokacije 26	
	Površina urbanističke parcele	2.537,30 m ²	
	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.60 za objekte centralnih djelatnosti.	Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.40 za objekte kompatibilne namjene.
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalan indeks izgrađenosti na nivou parcele je 1.2 za objekte centralnih djelatnosti.	Maksimalan indeks izgrađenosti na nivou parcele je 2.0 za objekte kompatibilne namjene.
	Maksimalna spratnost objekata	P+4	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	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 garažama unutar objekta po normativu iz PUP-a opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.	

Stanovanje (1000m ²)	15
Proizvodnja (1000m ²)	9
Fakulteti (1000m ²)	14
Poslovanje (1000m ²)	14
Trgovina(1000m ²)	28
Hoteli(1000m ²)	5
Restorani(1000m ²)	55
Sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	12

Obezbijediti i potreban broj parking mjesta za parkiranje vozila lica smanjene pokretljivosti (5% od ukupnog broja PM). Pješački saobraćaj unutar zone riješiti trotoarima uz ulice i parkinge i povezati ih sa trotoarima obodnih ulica. U raskrscinama, 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%.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

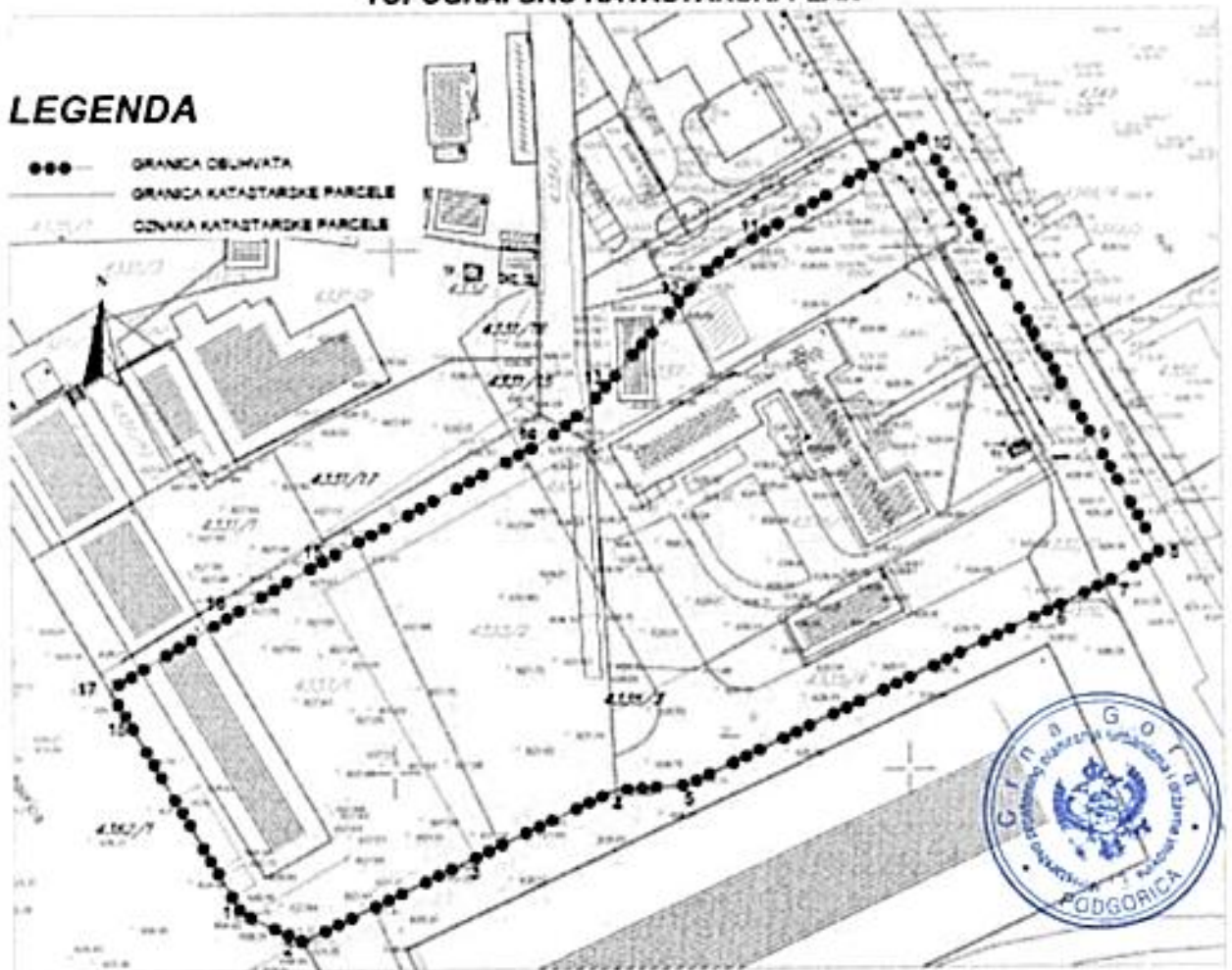


	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja Arhitektonsko oblikovanje objekta vršiti u skladu sa namjenom i sadržajem objekta i ostvariti vizuelno jedinstvo prostornog rješenja i forme objekata. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Koristiti obnovljive izvore energije sunca, vjetra, geotermalnu energiju.	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Femić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
23.		 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević <i>Pavičević</i>
24.	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-514/2 od 09.03.2026. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Nikšić, broj 1144 od 26.02.2026. godine.	

TOPOGRAFSKO KATASTARSKI PLAN

LEGENDA

- GRANICA OBLUHVATA
- GRANICA KATASTARKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARKE PARCELE



NAMJENA POVRŠINA



sić

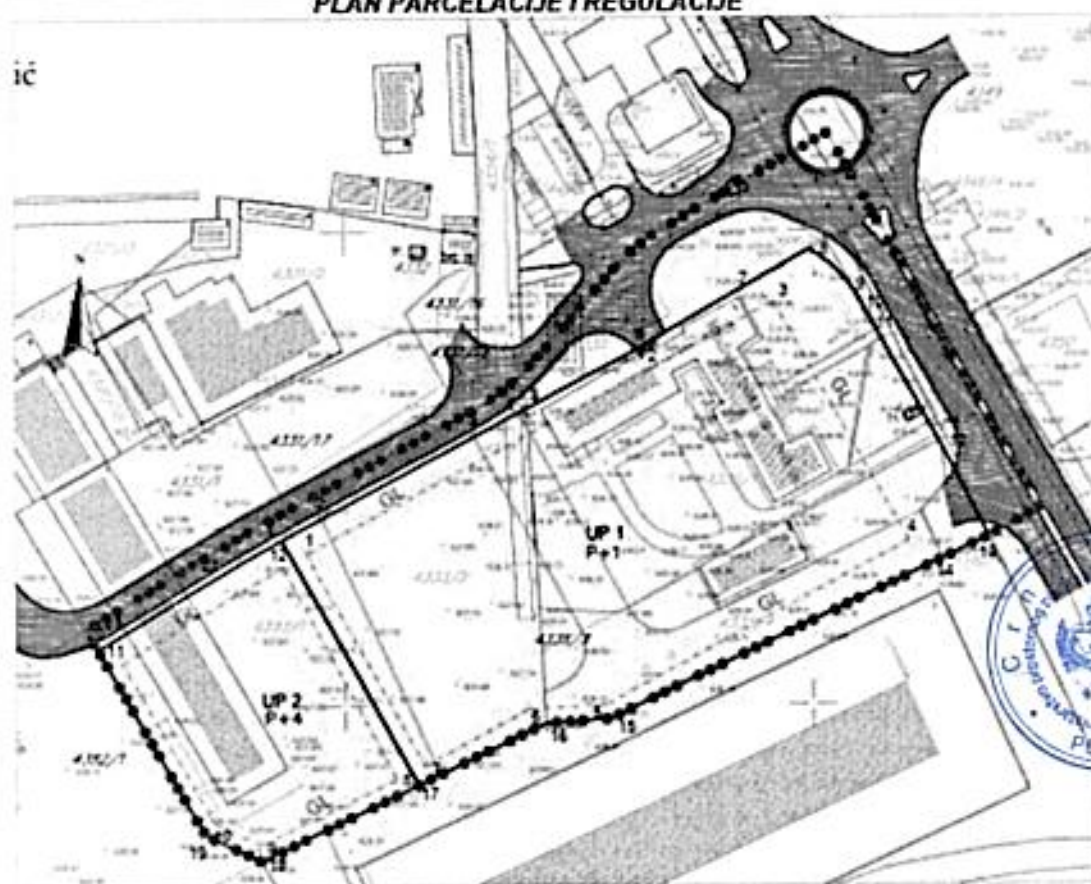


LEGENDA

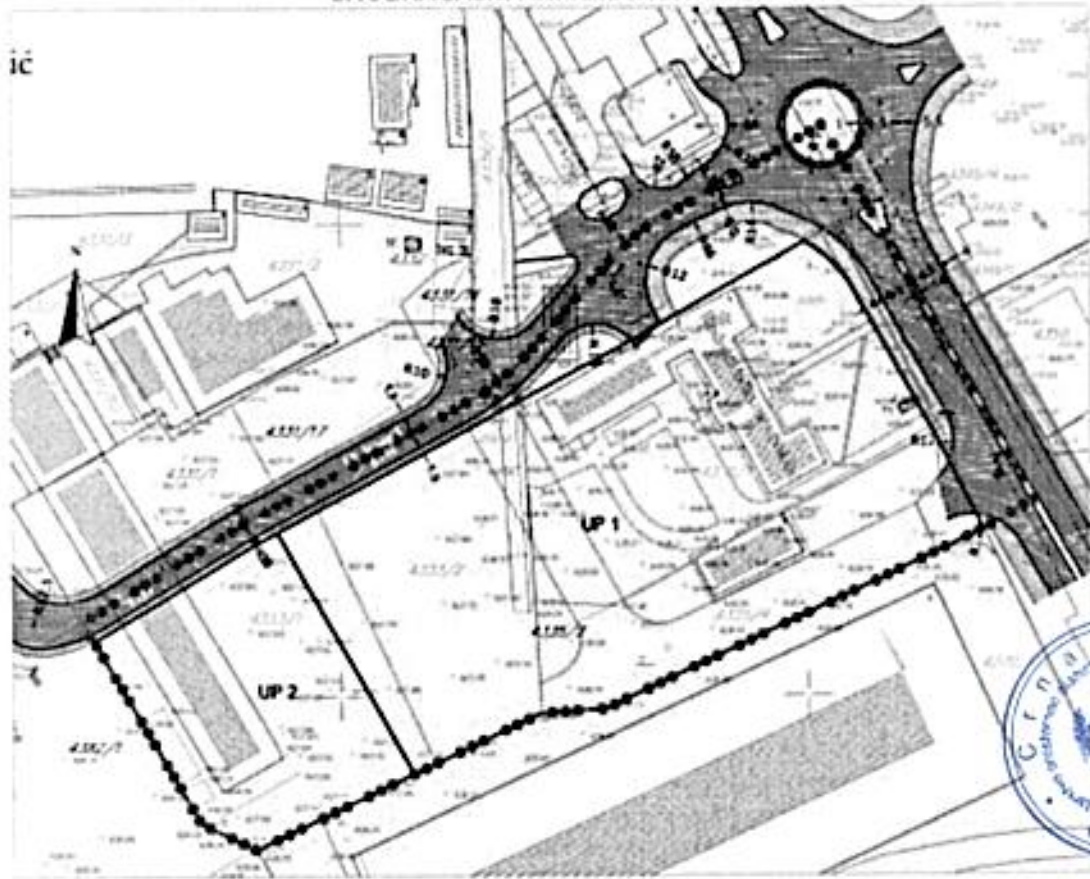
●●●●● GRANICA OBJEKTA
—— GRANICA KATASTARKE PARCELE
—— OZNAKA KATASTARKE PARCELE
⊙ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

—— URBINISTIČKA PARCELA
UP 1 OZNAKA UP
- - - - GRAĐEVINSKA LINIJA
P+4 SPRATNOST OBJEKTA

PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE



SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Nikšić
Broj: 917-103-337/26
Nikšić, 24.02.2026

urbanizma i državne imovine

Prilazno:	27.02.2026		
Org. jed.	Adresa	Općina	Područje
04-332/26-2023/2			

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE
IMOVINE
IV Proleterske brigade broj 19

Veza Vaš broj UPI 04-332/26-2023/2 od 17. 02. 2026. godine

U prilogu Vam dostavljamo kopiju plana i list nepokretnosti za katastarske parcele broj 4333/1, 4333/4, 4914/1 KO Nikšić

OBRADILA

Jovanović Slavica



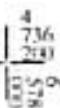
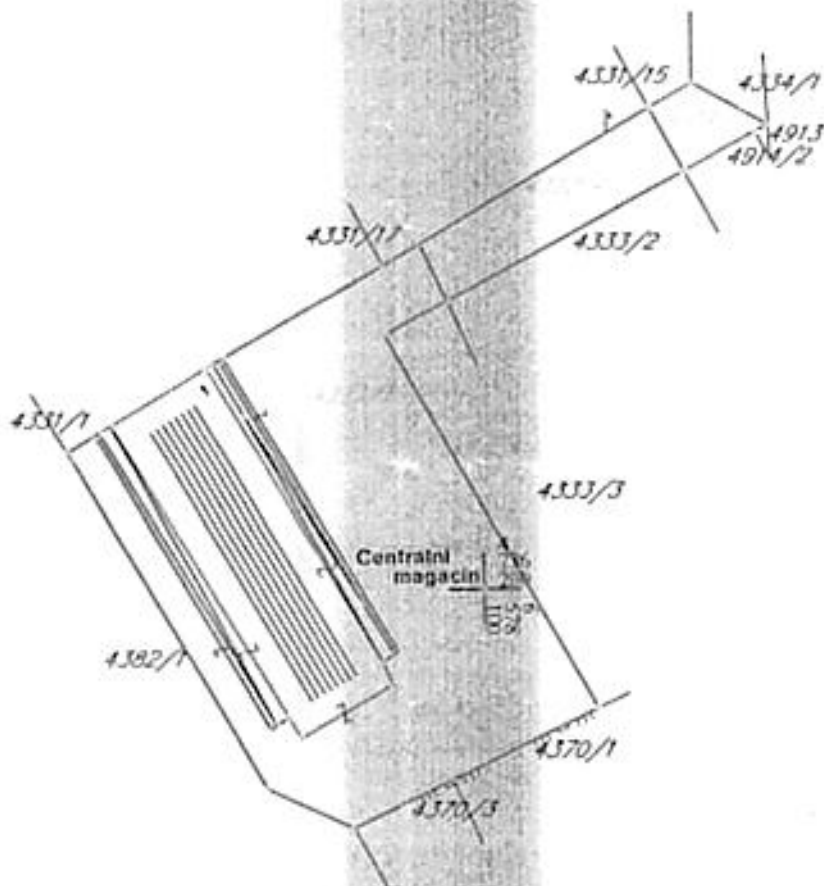
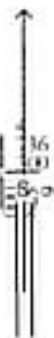
NAČELNIK

Veselin Miletić, dipl. prav.



KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆ

Broj: 103-919-1915/2026

Datum: 24.02.2026

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 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE, PODGORICA, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3347 - 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	Prilog
4333	1		40 69/22	08/12/2022	Mrkošnica	Dvoršte KUPOVINA		2228	0.00
4333	1	1	40 69/22	08/12/2022	Mrkošnica	Poslovne zgrade u prizemlju KUPOVINA		775	0.00
4333	4		40 69/22	08/12/2022	Mrkošnica	Dvoršte KUPOVINA		337	0.00
4914	1		40 69/22	08/12/2022	Mrkošnica	Uradjivinska parcela KUPOVINA		98	0.00
								3438	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002451336	ROAMING MONTENEGRO D.O.O. NIKŠIĆ TRG SLOBODE BR.27 NIKŠIĆ NASELJE	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4333	1	1				/
4333	1	1	Poslovni prostor šest soba	1	SU 720	Svojina ROAMING MONTENEGRO D. 0000002451336 O.O. NIKŠIĆ TRG SLOBODE BR.27 NIKŠIĆ NASELJE 1/1
4333	1	1	Poslovni prostor šest soba	2	P 720	Svojina ROAMING MONTENEGRO D. 0000002451336 O.O. NIKŠIĆ TRG SLOBODE BR.27 NIKŠIĆ NASELJE 1/1
4333	1	1	Poslovni prostor šest soba	3	P1 720	Svojina ROAMING MONTENEGRO D. 0000002451336 O.O. NIKŠIĆ TRG SLOBODE BR.27 NIKŠIĆ NASELJE 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.



Za Načelnik: -
Jovanović
Miletić Veselin, dipl.pravnik

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG
PLANIRANJA, URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE

SLUŽBA _____

BROJ: 1144

NIKŠIĆ 26. 02. 2026.

Plenarno Ministarstvo prostora,
urbanizma i državne imovine

Prilogi	05-05-2026		
Dog. broj		redni broj	

04-332/26-2023/5

PREDMET: Uslovi priključenja

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

ROAMING MONTENEGRO D.O.O.

BR. 959

DOSTAVLJENO:
1 x naslovu
1 x a/a

V.D. IZVRŠNOG DIREKTORA:
DRAŠKOVIĆ JELENA dipl. ecc.



Broj: 959Nikšić, 26. 02. 2026. god.R.b.: 022/I

Na osnovu zahtjeva broj **04-332/26-2023/4** od **19. 02. 2026.** za dobijanje uslova priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu za izradu tehničke dokumentacije za radove za **građenje novog objekta**, na **k.p.br. 4333/1 KO Nikšić** čiji je investitor **ROAMING MONTENEGRO D.O.O.** izdaju se:

USLOVI PRIKLJUČENJA

Na vodovodnu mrežu:

- Objekat se priključuje na cjevovod izgrađen od **PE** profila **DN 110 mm** koji se nalazi na **Bulevaru 13. Jul**;
- U normalnim uslovima rada sistema očekivani pritisak na mjestu priključenja je **2.8** bara;
- Individualni stambeni objekat koji se priključuje na javni vodovodni sistem mora imati glavni individualni vodomjer. Glavni vodomjer mora biti smješten u skloništu za vodomjer koji izgrađuje investitor tako da se njegova spoljna ivica nalazi na maksimumu 1.0m od unutrašnje granice parcele ili u zajedničkom skloništu koje je izgrađeno na javnoj površini od strane ovog Društva;
- Objekat u etažnoj svojini za svaki ulaz mora imati glavni zajednički vodomjer koji se nalazi van objekta;
- Investitor novog objekta u etažnoj svojini dužan je da za svaki dio objekta (stambenu ili poslovnu jedinicu), ugradi interni (posebni) vodomjer koji će biti smješten u vodomjernim ormanima u zajedničkim prostorijama objekta;
- U koliko je u objektu planirana unutrašnja hidrantska mreža a ona mora biti odvojena, a očitavanje potrošnje se može vršiti i preko glavnog vodomjera;
- D.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Nikšić zadržava pravo da, ukoliko se ukaže potreba, izmjesti mjerno mjesto korisnika.

Na fekalnu kanalizacionu mrežu:

- Objekat se priključuje na reviziono okno **ROF 5226** na cjevovodu izrađenom od **PE** cijevi, profila **DN 250 mm**, koji se nalazi na **Bulevaru 13. Jul**;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:

X koord: **4736205.47**Y koord: **6578161.80**KP: **628.18 mnm**KDCpost: **627.05 mnm**KDCprklj: **627.15 mnm**

Objekat se ne može priključiti ispod KDCprklj;

- Minimalni profil priključne cijevi je $\varnothing 160$ mm;
- Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;
- Najnižvodnije reviziono okno interne kanalizacije treba da bude smješteno na udaljenosti max 1,0m od unutrašnje granice parcele;
- Komunalne otpadne vode iz poslovnih prostora (kafića, restorana, garaža, servisa, perionica i sl.) u fekalnu kanalizaciju mogu se ispuštati nakon odgovarajućeg predtretmana;
- Ukoliko kanalizaciona mreža nije izgrađena na lokaciji planiranog objekta otpadne vode će se ispuštati u vodonepropusnu septičku jamu;
- Ukoliko na trasi priključnog cjevovoda dolazi do ukrštanja sa vodovodnim instalacijama kanalizacione instalacije potrebno je izvesti min 20cm ispod istih;
- Sistem gradske kanalizacije je separatnog tipa pa je time neophodno odvojiti komunalne i oborinske otpadne vode.

Na atmosfersku kanalizacionu mrežu:

- Objekat se priključuje na reviziono okno **ROA 5256** na cjevovodu izrađenom od **AC** profila **DN 500 mm**, koji se nalazi na **Bulevaru 13. Jul**;
- Karakteristične kote i koordinate priključnog revizionog okna su:

X koord: **4736249.19**Y koord: **6578242.58**KP: **629.47 mnm**KDCpost: **626.92 mnm**KDCprklj: **627.12 mnm**

Objekat se ne može priključiti ispod KDCprklj;

- Minimalni profil priključne cijevi je $\varnothing 160$ mm;
- Nagib priključne cijevi je min 1,33% do max 6%;
- Prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina, pješačkih komunikacija i sl. vrši se preko retenzionih bazena (upojnih bunara) u okviru urbanističke parcele. Kapacitet retenzionog bazena treba da prihvati atmosferske vode prvog poplavnog talasa 15minutne kiše inteziteta 200 l/s;
- Atmosferske vode koje se prikupljaju sa saobraćajnih površina (kolovoza, parkinga, garaža i sl.) površine veće od 50m² kao i ostalih površina gdje

postoji rizik pojave zaujlenih otpadnih voda neophodno je prečistiti do nivoa određenog propisom kojim se definiše kvalitet otpadnih voda koje se ispuštaju u recipijent ili kolektorski sistem.

Prilikom priključenja potrebno je vršiti prekop asfalta.
Sastavni dio Uslova priključenja je izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija.

Obradio:

Uroš D.

Glavni projektant:

20 Vujičić Nikola, dipl.grad. ing

Uroš D.

Rukovodilac tehničke službe:

Papović Mira, dipl.grad. ing

Papović Mira

Tehnički direktor:

21 Danilović Zoran, dipl.maš.ing.

Papović Mira

V.d. izvršnog direktora:
Jelena Drašković, dipl.ecc

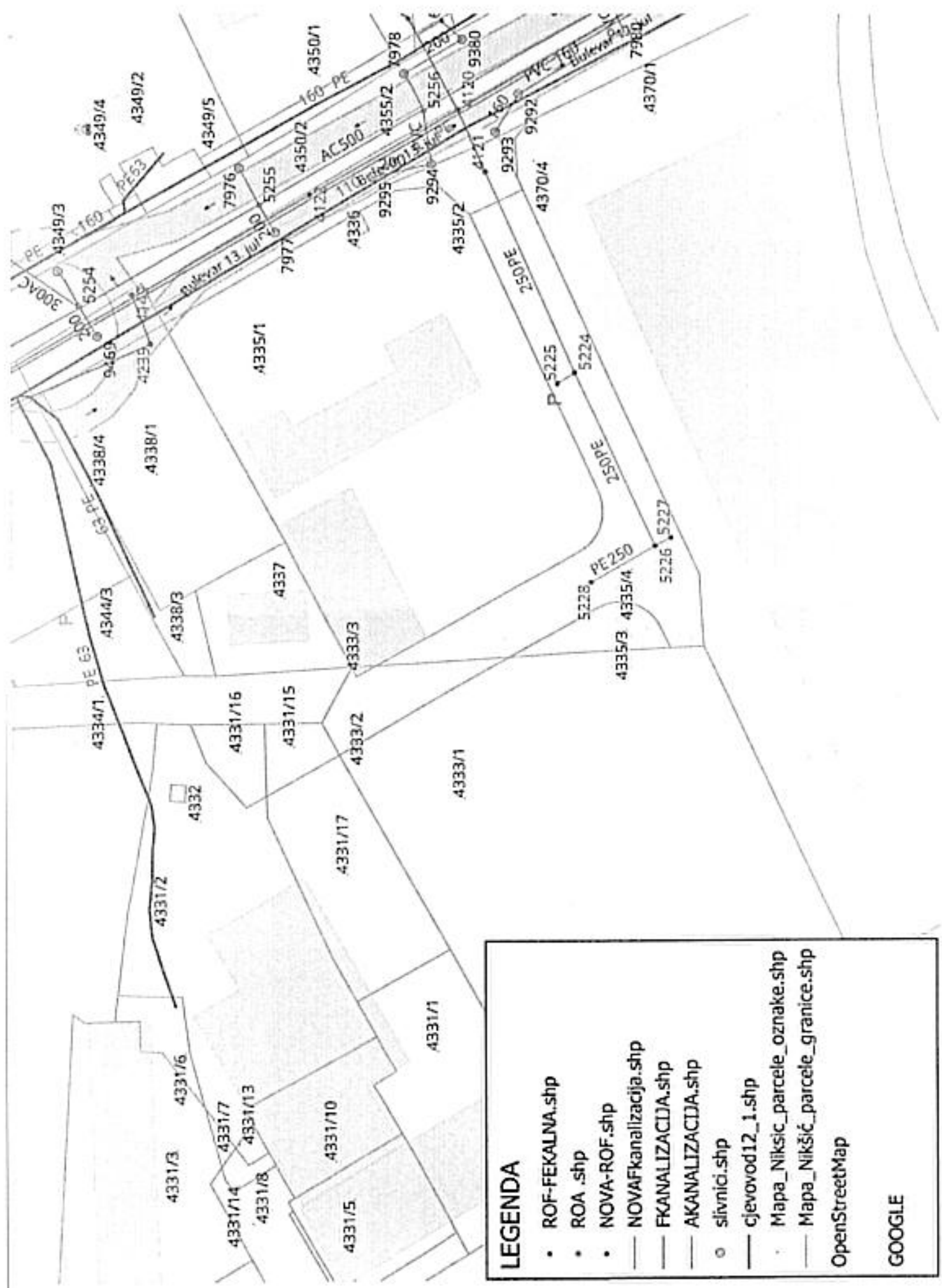


Dostavljeno:

1 x Podnosiocu zahtjeva

2 x Tehničkoj službi

1 x a/a



LEGENDA

- ROF-FEKALNA.shp
- ROA .shp
- NOVA-ROF.shp
- NOVAkanalizacija.shp
- FKANALIZACIJA.shp
- AKANALIZACIJA.shp
- slivnici.shp
- cjevovod12_1.shp
- Mapa_Niksic_parcele_oznake.shp
- Mapa_Nikšić_parcele_granice.shp

OpenStreetMap

GOOGLE



Broj: 03-D-514/2

Podgorica, 09.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

Prijemno Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

VEZA: 03-D-514/1 od 20.02.2026. godine

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

Priloga	10.03.2026
04-332/26-2023/4	

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 04-332/26-2023/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na katastarskoj parceli br. 4333/1 KO Nikšić, u Nikšiću, prema važećem planskom dokumentu UP 2, u okviru lokacije 26, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list Crne Gore" – br. 72/24), Opština Nikšić, u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Roaming Montenegro d.o.o. Nikšić, obavještavamo Vas sljedeće:

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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačnu strukturu i sadržaj planiranog objekta, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je da se precizno definišu svi planirani sadržaji i njihovi kapaciteti, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na predmetnoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

S poštovanjem,

Za direktora

Po ovlaštenju

Marko Medenica

Načelnik



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

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