

Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštite životne sredine
UP/Io br. 07 -350-1302/3
Nikšić, 30.12.2024. godine

2K
13.04. '25.

[Signature]

3

CRNA GORA - OPŠTINA NIKŠIĆ DIREKCIJA ZA IMOVINU			
Primljeno:	13	01	2025
Organizacijska jedinica:	Katastarska jedinica	Priloga	Veljadinost
	10 -	032 -	542/24

DIREKCIJA ZA IMOVINU

OVDJE

PREDMET: Odgovor na zahtjev broj 10-032-542/24 od 04.11.2024. godine

Shodno Vašem zahtjevu broj gornji, za definisanje zemljišta neophodno za funkcionisanje saobraćajnice koja vodi do parkinga Meandera, a koje pripada katastarskoj parceli broj 4933 KO Nikšić, uvidom u list nepokretnosti broj 941 KO Nikšić konstatovano je da je predmetna parcela upisana kao **ulica** ukupne površine 213m².

Uvidom u važeći planski dokument Izmjene i dopune PUP- GUR-a Opštine Nikšić, konstatovano je:

- da se predmetno zemljište, nalazi u zahvatu Izmjene i dopune PUP- GUR-a Opštine Nikšić, sa namjenom površine **SS-stanovanje srednjih gustina i lokacija predviđena za detaljnu razradu.**

Uvidom u katastarske posatke i plansku dokumentaciju parcela 4933 je nastala urbanističkom parcelacijom u skladu sa DUP-om „Stara Varoš- jug“ („Sl.list CG- opštinski propisi broj 03/11) koji je stavljen van snage 2015.godine. Sada na tom području nema detaljne razrade pa je pripremljen Nacrt Urbanističko tehničkih uslova za parcelaciju broj UP/Io 07-350-1302/1 od 07.11.2024.godine i isti proslijeđen Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na mišljenje, kao i Agenciji za planiranje i projektovanje kao obrađivaču plana.

U prilogu Vam dostavljamo mišljenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj 09-340-1070 od 11.12.2024.godine i Agencije za projektovanje i planiranje broj 1-723 od 20.12.2024.godine.

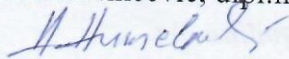
Prilikom izdavanja građevinske i upotrebne dozvole za objekat na kp 4038 saobraćajni prilaz je dat sa parcele 4933 KO Nikšić, po tada važećem planskom dokumentu koji je bio predviđen kao ulica.

Kako se u konkretnom slučaju radi o lokaciji koja se nalazi u zahvatu PUP- GUR-a Opštine Nikšić bez detaljne razrade, a prethodno je bila u zahvatu DUP-a „ Stara Varoš –jug« gdje je bila izvršena parcelacija urbanističkih parcela i isti plan je stavljen van snage, tada planirana saobraćajnica (izvršena parcelacija za istu) povraćajem zemljišta je u katastru izgubila status javne površine i postala privatno vlasništvo, dok je klasa zemljišta ostala ista-ulica..

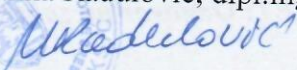
Kako ovaj sekretarijat nije u mogućnosti da izda UTU za parcelaciju -cijepanje formiranih urbanističkih parcela, odnosno parcelaciju to je od obrađivača plana traženo da u okviru svojih nadležnosti, da mišljenje i propišete urbanističko tehničke uslove za parcelaciju po traženom zahtjevu.

DOSTAVLJENO: Naslovu x2, u spise predmeta i a/a

OBRADIVAČ:
Nevena Nikčević, dipl.ing.građ.



SEKRETAR
Milanka Radulović, dipl.ing.



986/24



Crna Gora
OPŠTINA NIKŠIĆ
Sekretarijat za komunalne poslove i
saobraćaj
Broj: 09- 340- 1070
Nikšić, 11.12.2024.godine

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

OVDJE

PREDMET: Zahtjev za davanje mišljenja na Urbanističko – tehničke uslove Up/Io broj:07-1302/1 od 07.11.2024.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, obratio se ovom sekretarijatu zahtjevom broj:07-350-1302/2 od 03.11.2024.godine za davanje mišljenje na Urbanističko – tehničke uslove Up/Io broj:07-1302/1 od 07.11.2024.godine, za parcelaciju katastarske parcele broj 4933 KO Nikšić, koja je u privatnom vlasništvu, a dio te katastarske parcele se koristi kao pristupna saobraćajnica za parking iza zgrade Meander, kao i prilaz do parcela 4038 KO Nikšić (objekat „Lovćen“) i 4920 KO Nikšić (radionica Stanišić).

U Urbanističko – tehničkim uslovima Up/Io broj:07-1302/1 od 07.11.2024.godine, izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, predloženo je sledeće rješenje:

- Dio katastarske parcele broj 4933 KO Nikšić, koji pripada pristupnoj saobraćajnici izdvaja se iz navedene katastarske parcele i mijenja za dio katastarske parcele 4007 KO Nikšić iste površine,
- Za preostali dio katastarske parcele se mijenja način korišćenja, iz ulice u građevinsku parcelu, jer takvo rješenje ne ugrožava pristup na parcele broj 4038 i 4920 KO Nikšić, a istovremeno ne umanjuje vrijednost okolnog područja namijenjenog stanovanju.

Kako se parcelacija predlaže radi formiranja obezbijeđenja nesmetanog korištenja saobraćajnice, koja je jedini pristupni put do uređenog parking prostora, ovaj sekretarijat

je saglasan sa predloženim rješenjem propisanim Urbanističko – tehničkim uslovima
Up/Io broj:07-1302/1 od 07.11.2024.godine, izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

DOSTAVLJENO:

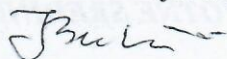
1 x Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

1 x u spise predmeta

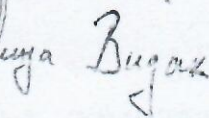
1 x a/a

OBRADILA:

Jasmina Bulajić dipl.ing.saobr.



SEKRETAR
Vidak Krtolica dipl.ing.saobr.



AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE

Broj: 1 - 723
Nikšić, 20.12.2024.godine.

OPŠTINA NIKŠIĆ				
SLUŽBA ZA UPOSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM POSLOVIMA				
Primljeno: 27. XII 2024.				
Organizaciona jedinica	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
07	350	1302/1		

Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Opština Nikšić

Predmet: Mišljenje o u vezi katastarske parcele br. 4933 KO Nikšić,

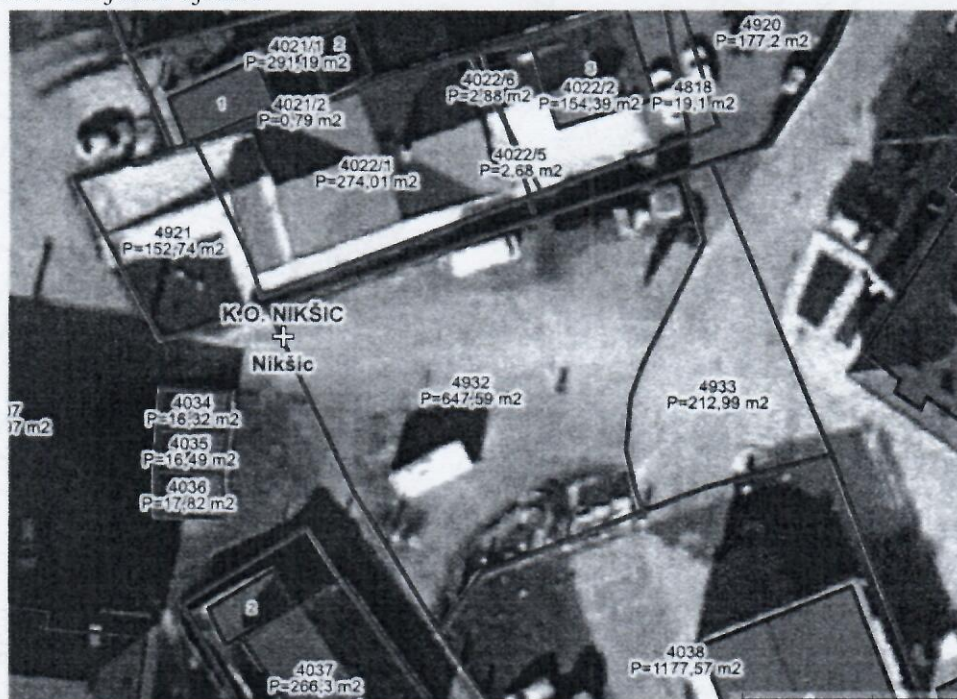
Veza: Vaš zahtjev broj UP/Io-350-1302/1

Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić dostavljen je zahtjev Direkcije za imovinu opštine Nikšić za iznalaženje rešenja za katastarsku parcelu br. 4933 KO Nikšić, u privatnom vlasništvu, koja se koristi kao pristupna saobraćajnica za parking iza zgrade Meander, kao i za prilaz do parcela 4038 (objekat »Lovćen«) i 4920 (radionica Stanišića). Tim povodom Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine obratio se Agenciji za projektovanje i planiranje za mišljenje o planskom tretmanu predmetne parcele.

Stanje

Uvidom raspoloživu dokumentaciju i stanje na terenu konstatovano je sljedeće:

1. K.p. br. 4933, KO Nikšić, po načinu korišćenja ulice, površine 213m², upisana u LN br. 941, u svojini Đurović Mila.
2. U svojini Đurović Mila je i katastarska parcela br. 4932, KO Nikšić, koja sa k.p. br. 4933 čini jednu cjelinu.



Slika 1: Izvod iz geoportala Uprave za nekretnine

Planska rešenja

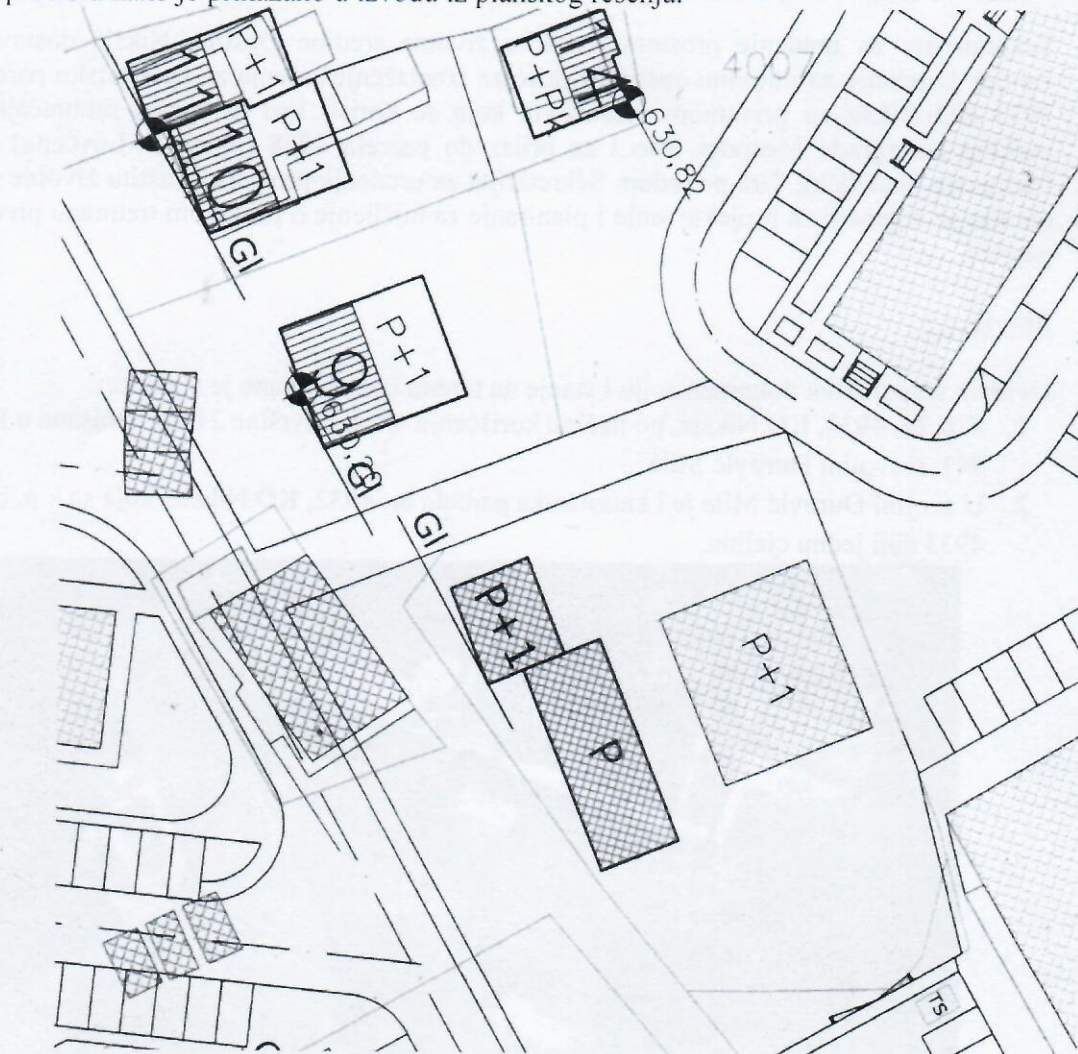
Za područje u kom se nalaze navedene katastarske parcele ne postoji važeći planski dokument sa detaljnom razradom.

U prethodnom periodu za navedeno područje su postojala dva planska dokumenta:

- DUP Srara Varoš – jug iz 2006. godine i
- Izmjene i dopune DUP-a Srara Varoš – jug iz 2011. godine,

kojima je prostor različito planiran.






DUP-om iz 2006. bilo je predviđeno rešenje sa pristupnom saobraćajnicom do parking prostora kako je prikazano u izvodu iz planskog rešenja.



Slika 2: Izvod iz DUP-a Stara Varoš-jug iz 2006.godine

DUP-om iz 2010. uvaženo je stanje na terenu, odnosno izgrađena kapija i prilaz suprotno tada važećem planskom dokumentu, i zadržan saobraćajni pristup sa sjeverne strane na k.p. 4038 KO Nikšić. Ovakvo rešenje je bilo moguće, mada neracionalno u pogledu korišćenja prostora u dominantno stambenoj zoni, dok je zemljište bilo u državnom vlasništvu. Kako je restitucijom zemljište vraćeno bivšim vlasnicima, a parcela istočnom stranom izlazi na javnu

POVRŠINE ZA STANOVANJE, CENTRALNE D. I MJEŠOVITU NAMJENU

-  površina za stanovanje male gustine
-  površina za stanovanje srednje gustine
-  površina za stanovanje veće gustine
-  centralne djelatnosti
-  mješovita namjena

Slika 4: Izvod iz grafičkog dijela „Plan namjene površina“ - GUR Izmjena i dopuna PUP-a opštine

Nalaz i mišljenje

Imajući u vidu sve navedene činjenice, proizilazi da je, po prioritetima, neophodno sledeće:

1. Očuvati saobraćajni pristup do parking prostora iza zgrade Meander, kao jedino moguće rešenje da se do tog prostora dođe;
2. Radi očuvanja površina parcela u privatnom vlasništvu, površinu koju je neophodno izuzeti radi prilaza do parkinga, nadomjestiti sa zapadne strane, od dijela k.p. br. 4007, KO Nikšić, po načinu korišćenja dvorište, površine 27652m², upisana u LN br. 2949, u državnoj svojini, raspolaganje opština Nikšić, koja takođe pripada površinama za stanovanje srednjih gustina, a po poziciji, površini i obliku se ne može koristiti kao funkcionalan prostor za bilo koju namjenu;
3. Saobraćajni prilaz na k.p. 4038 KO Nikšić, koji postoji i sa južne strane, ukoliko je potrebno, omogućiti sa istočne strane navedene parcele, sa javne površine, umjesto sadašnjeg, preko privatne parcele sa sjeverne strane;

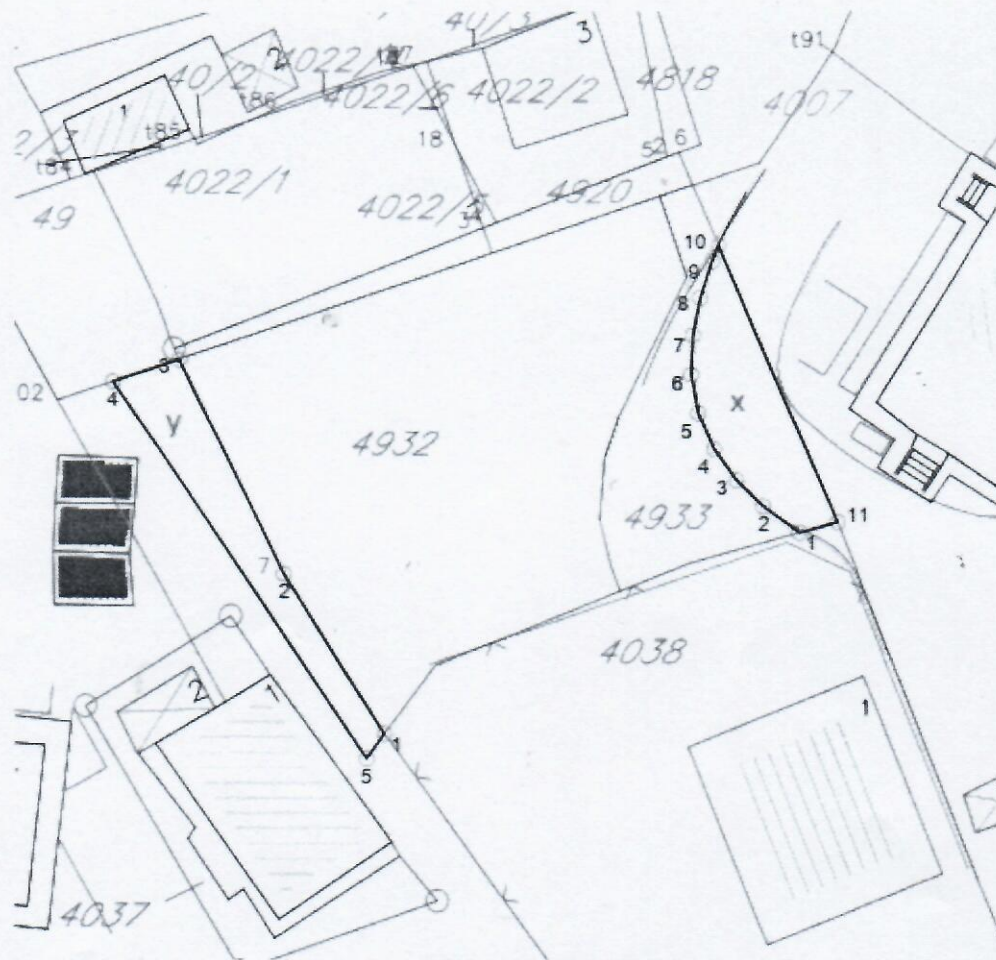
Radi realizacije predloženog rešenja potrebno je izvršiti parcelaciju na način da se iz katastarske parcele br. 4933, KO Nikšić u vlasništvu Đurović Mila izdvoji dio, označen sa X, površine 81m², a koji je dio izvedene pristupne saobraćajnice, radi razmjene za izdvojeni dio k.p. br. 4007, KO Nikšić, u državnoj svojini, raspolaganje opština Nikšić, označen sa Y, takođe površine 81m², kako je prikazano u grafičkom prilogu - slika br. 5.

Novo parcele su definisane grafički i koordinatama prelomnih tačaka granice. Novi način korišćenja ostatka k.p. br. 4933 i novoformirane parcele Y je građevinsko zemljište.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA k.p. X		
REDNI BROJ	X	Y
01	4736832.4761	6577826.8941
02	4736834.1764	6577824.5156
03	4736835.8816	6577822.7543
04	4736838.0010	6577820.3489
05	4736840.4020	6577820.2123
06	4736842.9682	6577819.7418
07	4736845.5751	6577819.8442
08	4736848.0401	6577820.3489
09	4736850.4388	6577821.1089
10	4736851.4605	6577821.5520
11	4736833.1400	6577829.4200

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA k.p. Y		
REDNI BROJ	X	Y
01	4736819.2546	6577799.3267
02	4736829.8500	6577792.5800
03	4736844.0600	6577785.6700
04	4736842.6026	6577781.3031
05	4736817.6335	6577798.1366

Tabela 1 i 2: Koordinate prelomnih tačaka



Slika 5: Parcelacija

Iz svih navedenih razloga jasno je da postoji opravdan razlog za izuzimanje dijela katastarske parcele 4933, KO Nikšić koji je jedini saobraćajni kolski pristup do javnog parking prostora, te i za nadoknadu tog dijela parcele dijelom iste površine od kontaktne parcele sa druge strane k.p. br. 4932, KO Nikšić, ali ne i za izuzimanje katastarske parcele 4933, KO Nikšić u cjelini.

DOSTAVLJENO: Naslovu 2x i arhivi

VDDirektora

Ana Vukotić, dipl.inž.pejz.arh./

Ana Vukotić

