



CRNA GORA

Opština Nikšić

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-47

Nikšić, 14.03.2025. godine

Na osnovu člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 43/18), Odluke o donošenju Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 64/24 od 31.12.2024. godine) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu „HELADA MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića, donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„HELADA MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase, na lokaciji broj 156, u zoni II (drugo), na katastarskoj parceli broj 2104/1 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. do 2029. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-67 od 20.02.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-47 od 06.03.2025. godine, investitor „HELADA MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, na lokaciji broj 156, u zoni II (drugo), na katastarskoj parceli broj 2104/1 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. do 2029. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-67 od 20.02.2025. godine

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m2 bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev i dostavljeno idejno rješenje montažno-demontažnog privremenog objekta – privremenog objekta, projektovanog od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta kioska - ugostiteljske terase, u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenju privremenih objekata, uređaja i opreme („Sl. list CG“ br. 43/18) i Odlukom o donošenju programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 37/23).

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, sastoji se od:

- kat. parcele 2104/1, koja se sastoji od dvorišta, površine 2566,00 m², sa upisanom poslovnom zgradom u privredi – objekat označen kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 1213,00 m², , svojina „HELADA MONT“ DOO Nikšić, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3883 KO Nikšić -prepis, potes ulica Danila Bojovića, sa upisanim teretom u Podacima o teretima i ograničenjima u Opisu prava – Upis hipoteke u korist Investiciono razvojnog fonda Crne Gore.

Dostavljena je Saglasnost za regulisanje rada ugostiteljske terase broj 05-17021-1345-25/1 od 05.03.2025. godine, izdata od strane Razvojne banke Crne Gore (pravni sljedbenik Investiciono razvojnog fonda Crne Gore), u kojem se navodi da su saglasni da se u skladu sa zakonskim propisima sprovede postupak regulisanja rada ugostiteljske terase hotela Jugoslavija.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-203 od 05.03.2025. godine, za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, na lokaciji broj 156, u zoni II (drugoj), na katastarskoj parceli broj 2104/1 KO Nikšić, na opštinski put – ulicu u naselju Ul. Danila Bojovića, navedeno je:

Postojeće stanje-lokacija: “Lokacije za radove na postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, na lokaciji broj 156, u zoni II (drugoj), na katastarskoj parceli broj 2104/1 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2025. do 2029. godine, pored opštinskog puta – ulice u naselju Ul. Danila Bojovića.

Mjesto i način priključenja: “Snabdijevanje i ekonomski pristup lokaciji za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, na lokaciji broj 156, u zoni II (drugoj), na katastarskoj parceli broj 2104/1 KO Nikšić, planirati na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Danila Bojovića.

Uvidom u Program privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić za period od 2025. do 2029. godine, utvrđeno je da se kat parcela 2104/1 KO Nikšić nalazi u II (drugoj), građevinskoj zoni., Na dijelu predmetne lokacije dozvoljeno je postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, do maksimalne površine do 332,00 m², namjene ugostiteljske terasa, sa definisanim osnovnim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Dimenzije:

Maksimalna površina ugostiteljske terase može biti do 332,00 m², kao otvorena ili zatvorena ugostiteljska terasa. Krovna površina zatvorene ugostiteljske terase ne može se fizički vezati za osnovni objekat.

6.2. UGOSTITELJSKA TERASA

Ugostiteljska terasa postavlja se ispred ugostiteljskih objekata i koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga. U okviru ugostiteljske terase mogu se postavljati stolovi, stolice, kao i suncobrani i/ili tende.

Ugostiteljska terasa može biti otvorenog i zatvorenog tipa.

Otvorena ugostiteljska terasa je terasa čije su sve strane otvorene i mogu se ograđivati samo žardinjerama, lako prenosivim stubićima, ukrasnim lancima, ukrasnim konopima i/ili prozirnim/perforiranim paravanima (staklo, tkanina, perforirani lim/drvo) do visine od 110 cm, bez mogućnosti produžavanja

Krovnu površinu otvorene ugostiteljske terase može činiti tenda ili pergola.

Zatvorena ugostiteljska terasa je terasa čije se bočne strane mogu sezonski ili periodično zastakliti preko visine od 110 cm odnosno zatvoriti paravanima (staklo, puni/perforirani aluminijum, drvo, PVC i drugo).

Krovna površina zatvorene ugostiteljske terase ne može se fizički vezati za osnovni objekat, niti zatvarati ulaz u drugi objekat.

Ako se ugostiteljska terasa postavlja uz/sa otvorenim šankom, smatra se privremenim objektom iz člana 9 pravilnika.

Ugostiteljska terasa može se postaviti uz ugostiteljski objekat, odnosno mora biti udaljena od ugostiteljskog objekta najmanje 1,5 m, radi obezbjeđenja pješačkih komunikacija.

Površina ugostiteljske terase određuje se zavisno od prostornih mogućnosti pojedinačnih lokaliteta.

Tenda u sklopu ugostiteljske terase može se postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a postavlja se na metalnu konstrukciju i izrađuje od impregniranog plastificiranog ili drugog platna.

Pergola u sklopu ugostiteljske terase može se postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, a izuzetno platnom ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.

SMJERNICE ZA IZRADU URBANISTIČKIH USLOVA

Lokacija:

- U okviru zona: I, II, III, IV, V i VI.

Dimenzije objekta:

- usaglašene sa dimenzijama ugostiteljskog objekta i prostornim mogućnostima

Način postavljanja na javnim površinama:

- U pješačkoj zoni Ulice Njegoševe, da se obezbijedi najmanje 7m centralno za kretanje pješaka;
- Na Trgu Slobode, da se obezbijedi 2m uz objekte za kretanje pješaka;
- Da ne ometaju glavne pješačke tokove, kao ni ulaze u objekte.
- Da ne ometaju ulaz u drugi poslovni ili stambeni prostor;
- Da ne ometaju izlog drugog poslovnog prostora niti ometati njegov rad;
- Da ne ometaju ulaz kao i rad objekata školstva, zdravstva, kulture, vjerskih objekata i sl;
- U blizini drvorednog ili drugog stabla, žbunja, žive ograde i drugog objekta zelenila, mora se ostaviti slobodan prostor koji će omogućiti njihov nesmetan rast i održavanje; Za stabla taj prostor mora biti najmanje 1,2 m ukupne širine. Dozvoljeno je prekrivanje otvora oko stabla zaštitnom ukrasnom metalnom rešetkom;
- U blizini skulptura, fontana ili česmi, postavlja se na rastojanju ne manjem od 3.0 m, tako da se ne nalazi na njima pripadajućim površinama, i da omogućava njihovo nesmetano održavanje i korišćenje;
- Ivica terase mora biti udaljena od ivice kolovoza najmanje 0,20 m;
- Na Trgu Slobode i Njegoševoj ulici kao i u zoni istorijskoj jezgra natkrivanje ugostiteljskih terasa ispred ugostiteljskog objekta moguće je postavljanjem suncobrana.

Oprema:

- Elementi opreme treba da dimenzijama, težinom, međusobnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se postavljaju, okolno i/ili zelenilo u sklopu terase, i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba, lica smanjene pokretljivosti i lica s invaliditetom.
- Ukoliko se terase postavljaju u nizu, razlika između ugostiteljskih objekata ostvaruje se različitom opremom otvorene terase, koja se međusobno usklađuje po vrsti, dimenziji i boji.
- Suncobrani treba da budu plitki, ne smiju biti oblikovno i volumenski agresivni, i moraju biti uniformni u okviru date ugostiteljske terase.
- Postavljen i otvoren suncobran može natkrivati samo tlocrtnu površinu ukupne površine odobrene terase, bez zatvaranja bočnih vertikalnih strana najlonom ili nekim drugim materijalom, odnosno konstrukcijom. Mora imati pokretni oslonac na tlu, izrađen tako da se lako sklapa i prenosi.
- Tenda u sklopu ugostiteljske terase, može se postavljati na pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, postavljena na metalnu konstrukciju, a izrađena od impregniranog, plastificiranog ili drugog platna. U istoj zoni postavljaju se jednoobrazne tende u pogledu veličine, oblika, boje i materijalizacije.
- Pergola u sklopu ugostiteljske terase se može postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ili može biti samostojeća, a izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.
- Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Podloge

- U II, III, IV, V, VI zoni montira se na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo), sa prethodno postavljenom infrastrukturuom (hidrotehničke, elektro i PTT instalacije) ili na montažnodemontažnu podlogu - deking (ista se postavlja ukoliko je postojeća podloga neravna i neodgovarajuća) koja može biti iznad terena maksimalno 10 cm sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u cjelini ili u djelovima.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirani montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljske terase, u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: ostvarena NETO planirano – ugostiteljske terase - 271.20 m².

Konstrukcija zaštite od sunca loža se radi od čeličnih profila u rasteru 290*290 cm, visine 260cm, tako da prostor ispod tendi čini individualnost i zaštitu od sunca što je osnovna namjera investitora.

Konstrukcija je čelična sa ispunom od drveta.

Podna obloga- obloga partera čini dobru protivkliznu ravan laku za održavanje objekta (privremeni objekat-ugostiteljska terasa).

Obzirom da veći dio mobilijara i konstrukcije postoji, to ovaj projekat- idejno rješenje čini, u najvećem dijelu konstataciju postojećeg stanja.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „HELADA MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, na lokaciji broj 156, u zoni II (drugoj), na katastarskoj parceli broj 2104/1 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić do dana važenja programa, za period od 2024. do 2029. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-67 od 20.02.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja razmotren je zahtjev „HELADA MONT“ DOO Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta - ugostiteljske terase, na lokaciji broj 156, u zoni II (drugo), na katastarskoj parceli broj 2104/1 KO Nikšić, u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić do dana važenja programa, za period od 2024. do 2029. g. za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-67 od 20.02.2025. godine, projektovanog od strane „KOV-ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, na osnovu čega su se stekli uslovi za davanje saglasnosti.

Napomena: „Svi privremeni objekti mogu se postavljati do privođenja lokacije namjeni određenoj odgovarajućim planskim dokumentom“. (Program privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić)

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 15 dana od prijema na osnovu Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:

Mladen Vujović, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x „HELADA MONT“ I

1 „KOV-ATELJE“ DOO

1 x Sekretarijat za uređenje postora..., OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a