



CRNA GORA

Opština Nikšić

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-75/2

Nikšić, 23.04.2024. godine

Na osnovu člana 87, 88 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 43/18), Odluke o izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 37/23) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu „GINGER“, DOO Nikšić iz Nikšića donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **„GINGER“ DOO Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo - ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 48 u I (prvoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2256 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-658 od 14.09.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-75 od 05.04.2024. godine, investitor „GINGER“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo - ugostiteljsku terasu, na lokaciji broj 48 u I (prvoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2256 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-658 od 14.09.2023. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 2 i 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 011/19, 82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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-demontažno privremenog objekta – privremenog ugostiteljskog objekta, projektovanog od strane „GEOGRID“ D.O.O. Tivat iz Tivta, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo - ugostiteljsku terasu, sastoji se od:

- kat. parcele 2256 površine 12278,00 m², upisana u prepisu lista nepokretnosti 764 KO Nikšić od 28.03.2024. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Nikšić, broj 103-919-3149/2024, bez zabilješke tereta i ograničenja, kao svojina Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić u obimu prava 1/1 i utvrđeno je da su vlasnici PD1. prizemlje poslovna zgrada u privredi, Soldo Miomir

Uvidom u List nepokretnosti 814-prepis KO Nikšić, stambeno poslovna zgrada označena kao broj zgrade 1, na kojoj je predviđeno postavljanje tende - privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo-ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 48 u I (prvoj) zoni, nalazi se na kat. parceli broj 2256 KO Nikšić, koja je u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, i utvrđeno je da su vlasnici PD1. prizemlje poslovna zgrada u privredi, Soldo Miomir susvojina u obimu prava ½ i Soldo Dejan susvojina u obimu prava ½ i PD2, prvi sprat, stambeni prostor, Tomašević Hajdana svojina u obimu prava 1/1.

Na osnovu odredbe člana 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („SL.list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), aktom UP/Io broj 20-361-75/1 od 16.04.2024. godine, zatraženo je od „GINGER“ DOO Nikšić dopuna priložene dokumentacije, pa su tako dostavljene saglasnosti u pisanoj formi:

- Tomašević Hajdane OV br. 669/2024 od 17.04.2024. godine, ovjerena od strane notara Nataše Janjušević iz Nikšića; kojom daje saglasnost privrednom društvu „GINGER“ DOO Nikšić, koji obavlja ugostiteljsku djelatnost po osnovu zakupodavnog odnosa, u tom posebnom dijelu zgrade, da može postaviti privremeni objekat u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-658 od 14.09.2023. godine, kao ida se saglasnost daje isključivo imenovanom pravnom licu i da važi dok to društvo obavlja djelatnost u objektu stambeno –poslovne zgrade, označene kao objekat broj 1, na kat. parceli broj 2256 KO Nikšić
- Soldo Miomira OV br. 673/2024 od 17.04.2024. godine ovjerena od strane notara Nataše Janjušević iz Nikšića;
- Soldo Dejane OV br. 2863/24 od 18.04.2024. godine ovjerena od strane notara Vukčević Andrijane iz Podgorice, kojima daju saglasnost privrednom društvu „GINGER“ DOO Nikšić, koji obavlja ugostiteljsku djelatnost po osnovu zakupodavnog odnosa, u tom posebnom dijelu zgrade, da može postaviti privremeni objekat u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima UP/Io 07-350-658 od 14.09.2023. godine.

Dostavljeni su Saobraćano-tehnički uslovi broj 09-340-594 od 10.10.2023. godine izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, u kojima je navedeno:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za postavljanje privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo-ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 48 u I (prvoj zoni) na katastarskoj parceli broj 2256 KO Nikšić, koja se nalazi u obuhvatu Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić na period od

2019. godine do 2024. godine, pored opštinskih puteva-ulica u naselju Ul. Njegoševe I Ulice na južnoj strani Trga Slobode, koja spaja Manastirsku ulicu sa UL. Novaka Ramova.”

Terasu postaviti na trotoaru na način:

- Da bude odvojena 2,00 m od fasade zgrade u kojoj se nalazi ugostiteljski objekat, da bi se obezbijedio proctor za kretanje pješaka;
- Da ne ometa glavne pješačke tokove, kao ni ulaze u objekte;
- U blizini drveta, sadnice, žive ograde i drugog objekta zelenila, mora se omogućiti njihov nesmetan rast i održavanje;
- Ivica terase mora biti udaljena od ivice kolovoza najmanje 0,20 m.

Snabdijevanje i ekonomski pristup lokaciji planirati preko trotoara sa ulice na južnoj strani Trga Slobode, koja spaja Manastirsku ulicu sa UL. Novaka Ramova.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR 7” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od marta 2024. godine, kojom se potvrđuje da predmetna parcela 2256 po kulturi trg upisana u LN br. 764 KO Nikšić, u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić sačinjava lokaciju koja je u saobraćajnom smislu sama po sebi dijelom ulica.

Uvidom u Program privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u I (prvoj) građevinskoj zoni, na predmetnoj lokaciji dozvoljeno je postavljanje privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo-ugostiteljska terasa, maksimalne površine 40,00 m², u skladu sa izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, sa defisanim osnovnim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Ugostiteljska terasa koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga, postavljanjem stolova, stolica, kao i suncobrana i/ili tendi.

Ne treba zatvarati bočne vertikalne strane ugostiteljske terase. Ugostiteljska terasa na kojoj se bočne vertikalne strane, sezonski ili periodično mogu zastakliti odnosno zatvarati smatra se privremenim ugostiteljskim objektom.

Terasa se postavlja ispred ugostiteljskih objekata ili uz otvoreni šank. Ugostiteljske terase mogu se ograđivati vazama, žardinjerama ili lako prenosivim stubićima, ukrasnim lancima, ukrasnim konopima i staklenim paravanima, do 100cm visine.

Na obodima suncobrana, tendi ili drugih vrsta natkrivanja, može biti ispisan samo naziv ugostiteljskog objekta, u skladu sa osnovnim tonom suncobrana odnosno tende.

Ugostiteljska terasa je dio javne ili privatne površine, ispred ili u neposrednoj blizini ugostiteljskog objekta, namijenjena pružanju ugostiteljskih usluga na otvorenom.

U gusto izgrađenom dijelu grada sa ivičnom izgradnjom površina na koju se terasa ugostiteljskog objekta može postavljati određena je dužinom fronta ugostiteljskog objekta. Površina terase može biti proširena na okolnu površinu, pod uslovom da se pribavi saglasnost vlasnika, odnosno korisnika prostora dijela zgrade ispred kog se terasa postavlja.

Terasa na javnoj površini se, po pravilu, postavlja tako da bude odvojena od zgrade u kojoj se ugostiteljski objekat nalazi, a kada se postavlja uz zgradu ne smije ometati glavne pješačke tokove i ulaze u objekte (u širini ulaza) i narušavati arhitektonske i urbanističke vrijednosti zgrade.

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 spomenika, 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 natkrivanje ugostiteljskih terasa ispred ugostiteljskog objekta moguće je postavljanjem suncobrana i sklopljive konzolne tende u bež boji.**
- Udaljenost građevinske od regulacione linije određuje se na osnovu saobraćajno – tehničkih uslova, izdatih od nadležnog organa za ugostiteljske terase koje se postavljaju u blizini magistralnih i opštinskih puteva.

Oprema:

- Opremu terase čine stolovi, stolice, šankovi, zaštitne naprave od sunca (suncobrani i tende), te, eventualno, zaštitne montažno-demontažne podloge ukoliko je postojeća podloga neravna i neodgovarajuća. Podna platforma ne može biti visine veće od 10 cm.
- 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 sa 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.
- Stolovi i stolice moraju biti izrađeni od prirodnih materijala (drvo, gvožđe, ratan i sl.);
- 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, a na donjem dijelu mora imati zaštitu protiv oštećenja podne podloge pomicanjem ili povlačenjem.

- 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.

Uvidom izmjene i dopune Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine navedeno je „Na Trgu Slobode i Njegoševoj ulici moguće je postavljanje suncobrana i sklopljive konzolne tende u bež boji kao i bez postavljanja podloge i bez zastakljivanja bočnih, prednje i zadnje strane terase“

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo-ugostiteljska terasa, 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 izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 37/23).

Konstatovano je da je planirani privremeni ugostiteljski objekat u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: spratnost je P, a ostvarena BGP privremenog ugostiteljskog objekta – 40,00 m².

U tehničkom opisu je navedeno da ugostiteljska terasa sa konzolnom tendom prikačena je na postojeći objekat. Postojeća podloga ostaje u zatečenom stanju bez ikakve intervencije, jedina promjena u prostoru jeste postavljanje zardinjera čija visina ne prelazi 1m visine, kao i postavljanje potrebne opreme (stolovi i stolice).

Objekat je prizemni i pod terase je postojeća betonska površina (trotoar) ispred postojećeg ugostiteljskog objekta Ginger.

Usvojena relativna kota prizemlja +-0,00 u odnosu na apsolutnu kotu terena je +632,40mnv. Svijetla visina u privremenom objektu je objektu je od 2,70m do 3,65m.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev „GINGER“ d.o.o. iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo-ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 48 u I (prvoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2256 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-658 od 14.09.2023. 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.

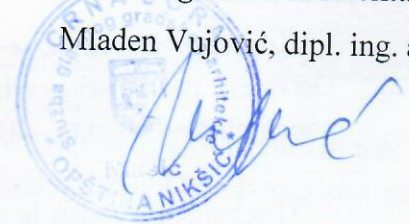
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja razmotren je zahtjev „GINGER“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namjenjenog za turizam i ugostiteljstvo-ugostiteljska terasa, na lokaciji broj 48, u I (prvoj) zoni, na katastarskoj parceli broj 2256 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, projektovanog od strane „GEOGRID“ d.o.o. Tivat, 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 (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).

Glavni gradski arhitekta:
Mladen Vujović, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x „GINGER“ DOO I

1 x »GEOGRID« DOC

1 x Sekretarijat za uređenje postora, OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a