



CRNA GORA

Opština Nikšić

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-10/2

Nikšić, 14.02.2024 . 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 Kovačević Andrije, donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru **Kovačević Andriji iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, na lokaciji broj 219 u zoni III (trećoj), na katastarskoj parceli broj 849 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 07-350-720 od 08.11.2023. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-10 od 19.01.2024. godine, investitor Kovačević Andrija iz Nikšića, podnijeo je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje podnijela je zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, na lokaciji broj 219 u zoni III (trećoj), na katastarskoj parceli broj 849 KO Nikšić, u 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 07-350-720 od 08.11.2023. godine

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), 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).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja

sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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 ugostiteljskog objekta, projektovanog od strane „URBAN STUDIO“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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).

Kat. parcela broj 849 KO Nikšić, nalazi se u obuhvatu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata na teritoriji Opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi« broj 37/23).

Lokacija na kojoj je planirano postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, sastoji se od:

- kat. parcele 849, koju čini dvorište, površine 154,00 m², sa upisanom stambeno poslovnom zgradom gabaritne površine u osnovi površine 111,00 m²

svojina Kovačević Andrije, u obimu prava 1/1, upisane u list nepokretnosti broj 3507 KO Nikšić - prepis, sa zabilješkom u opisu prava u Podacima o teretima i ograničenjima Maloljetstvo - Upis maloljetstva na ime Kovačević Andrije UZZ BR. 667/17 OD 28.08.2017, Upis prava hipoteke u korist CKB i Upis hipoteke u korist Investicinog razvojnog fonda CG”.

Dostavljeno je:

Saglasnost hipotekarnog povjerioca broj 02/235 od 09.02.2024. godine kojom CKB ad. Podgorica daje saglasnost za dogradnju privremenog objekta, odnosno – ugosteljske terase, na objektu broj 1 koji je upisan u LN broj 3507 KO Nikšić, na kat. parceli. 849, a koji se nalazi svojini Kovačević Andrije, u obimu prava 1/1.

Potvrda o izmirneju duga broj 0503-20003-4772-21/1 od 11.06.2021. godine, kojim se konstatuje da je „An-RI Invest“ DOO Plužine da 03.06.2021 izmirio sve obaveze po Ugovoru o kreditu, te po tom osnovu nema više obaveza ka Investicinog razvojnog fonda AD Podgorica, kao i zahtjev za odricanje – brisanje tereta založnog prava –hipoteke na nepokretnosti broj 0503-17033-5293-21/2 od 25.06.2021. godine prema Upravi za katastar i državnu imovinu – PJ Nikšić.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-798 od 01.12.2023. godine,

– postojeće stanje i lokacija navedeno je: „Lokacija za postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, na lokaciji broj 219 u zoni III (trećoj), na katastarskoj parceli broj 849 KO Nikšić, nalazi se pored opštinskog puta - ulice u naselju Ul. Vuka Mićunovića (na kat. parceli 4547/1 KO Nikšić).

Kat. parcela 4547/1 KO Nikšić, koja je upisana u listu nepokretnosti broj 764 KO Nikšić, u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice.

– mjesto i način priključenja navedeno je : „Snabdijevanje i ekonomski pristup lokaciji za postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, na lokaciji broj 219 u zoni III (trećoj), na katastarskoj parceli broj 849 KO Nikšić, planirati preko trotoara sa Ul. Vuka Mićunovića.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske 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).

Uvidom u Program privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić za period od 2019. do 2024. godine, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u III (trećoj) građevinskoj zoni, Na dijelu predmetne lokacije dozvoljeno je postavljanje postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, do maksimalne površine objekta do 50,00 m², sa defisanim osnovnim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Moguće je organizovanje ugostiteljske terase ispred ili pored objekta, maksimalne površine 50% površine objekta.

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 100 cm 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.

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.

Podloge

- U II, III, IV, V, VI zoni montira se na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo), sa prethodno postavljenom infrastrukturom (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 privremeni objekata, namijenjen za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljska terasa u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su: spratnost je P, a ostvarena BGP privremenog ugostiteljskog objekta – 49.72 m².

Ugostiteljske terasa je ograđena staklenim paravanima 95,0 cm visine.

Dostavljena je saglasnost broj OV 846/2024 od 06.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše, kojom Radonjić Rajka u svojstvu vlasnika katastarske parcele broj 851 KO Nikšić, daje saglasnost Kovačević Andriji da mogu izgraditi privremeni objekat – ugosteljsku terasu na katastarskoj parceli broj 849 KO Nikšić, na udaljenosti manjoj od 2,00 m., odnosno do ivice k.p. 851 KO Nikšić, koje je vlasnik u obimu prava 1/1.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev Kovačević Andrije iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, na lokaciji broj 219 u zoni III (trećoj), na katastarskoj parceli broj 849 KO Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata na teritoriji opštine Nikšić do dana važenja programa, za period od 2019. do 2024. godine, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-720 od 08.11.2023. 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 Kovačević Andrije iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za postavljanje privremenog objekta namijenjenog za turizam i ugostiteljstvo – ugosteljske terase, na lokaciji broj 219 u zoni III (trećoj), na katastarskoj parceli broj 849 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 07-350-720 od 08.11.2023. godine, projektovanog od strane „URBAN STUDIO“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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).

Glavni gradski arhitekta:

Mladen Vujić, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Kovačević Andrija, [redacted]
- 1 x „URBAN STUDIO“ D.O.O. Podgorica, IX Crnogorske 20, Podgorica
- 1 x Sekretarijat za uređenje postora..., OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a