

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-699/3
Budva, 25.06.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MEGAMARKET" d.o.o. Budva, na osnovu člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređeja i opreme (Službeni list CG broj 43/18), Odluke o načinu postavljanja i uklanjanja privremenih objekata na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 05/09, Službeni list CG-opštinski propisi 19/10 i 24/17) i Programa privremenih objekata za teritoriju Opštine Budva za period od 2019.godine do 2023.godine (Službeni list CG – opštinski propisi br. 6/19) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
postavljanje / gradjenje privremenog objekta za trgovinu i usluge

1. LOKACIJA

Katastarska parcela 467/1 KO Budva

Lokacija 5.2 zona 5 Budva privatno zemljište II i III zona

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 3036 za KO Budva, od 13.06.2019.godine, na katastarskoj parceli 467/1 upisana je njiva, površine 3446 m²; dvorište, površine 500 m²; stambena a zgrada, površine 377 m²; stambena zgrada, površine 1945 m² i poslovne zgrade u privredi, površine 250 m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a upisane su zabilježba postupka i zabilježba žalbe. Kao nosioci prava upisani su "Elmos" d.o.o. Budva, "V& V Investment group" d.o.o., Sekulić Anka, Mitrović Balša i Antić Mirjana.

Regulisati imovinsko pravne odnose, obzirom da je podnosilac zahtjeva upisan u listu nepokretnosti kao susvojinski nosilac prava na predmetnoj katastarskoj parceli.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Trgovinska djelatnost, privremeni objekat namjenjen za pružanje trgovinskih usluga.

4. PRAVILA PARCELACIJE

Privremeni objekti se ne mogu postavljati, odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju infrastrukturu i zelene površine, narušavaju integritet kulturnog dobra sa zaštićenom okolinom, ugrožavaju životnu sredinu, kao ni na lokacijama u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata, bez obzira na kategoriju objekta, osim ako su u funkciji primarnog ugostiteljskog objekta. (član 115 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Privremeni objekti se postavljaju odnosno grade u skladu sa Programom privremenih objekata. (član 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

5. PRAVILA REGULACIJE

Površina objekta je 95,80 m².

„Objekti za trgovinu i usluge su privremeni objekat namjenjen za pružanje trgovinskih i drugih usluga.

Objekat za trgovinu i usluge površine do 150m² je montažno-demontažnog karaktera je objekat od lakih kvalitetnih materijala, proizveden od ovlašćenog proizvođača, montira se na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo), sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u cjelini ili u djelovima.

Na lokaciji, uz ili ispred nije moguće postavljanje drugih privremenih objekata pokretnih objekata, tipa rashladne vitrine, izložbene police i sl.

Obavezno je planiranje privremenog parkirališta u funkciji trgovinskog ili uslužnog objekta, a broj parking mjesta zavisi od površine objekta.

Tehnička dokumentacija: Idejno rješenje za objekte površine do 30m², odnosno revidovani glavni projekat za objekte površine veće od 30m².

Na revidovani glavni projekat privremenog objekta za trgovinu i usluge obavezno se pribavlja saglasnost Glavnog gradskog arhitekta.” (**Program privremenih objekata**, strane 8 i 9)

Članom 4 **Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređeja i opreme** (Službeni list CG broj 43/18) propisano je sledeće:

„Minimalni uslovi opremljenosti propisani su posebnim propisom koji se odnosi na vrste, minimalno tehničke uslove i kategorizaciju ugostiteljskih objekata.

Tehničku dokumentaciju za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača.“

Članom 27 **Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređeja i opreme** (Službeni list CG broj 43/18) propisano je sledeće:

„Objekat za trgovinu i usluge površine do 150 m² je od lakih kvalitetnih materijala, proizveden od ovlašćenog proizvođača, montira se na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo), sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u cjelini ili u djelovima.

Struktura fasada i zidova objekta za trgovinu i usluge može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama.“

Prostorije u kojima se može vršiti promet robe na malo i veliko, u smislu **Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za obavljanje prometa robe i vršenje usluga u prometu robe** (Službenom listu RCG br. 1/02 i 24/03 su: prodavnice, samousluge, robne kuće, skladišta i stovarišta. Pod prodavnicom, u smislu ovog pravilnika, podrazumijeva se prostorija u kojoj se vrši prodaja robe na malo usluživanjem kupca od strane prodavca.

Članom 11, 22, 23 i 28 **Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za obavljanje prometa robe i vršenje usluga u prometu robe** propisano je sledeće:

„Prodavnica mora imati najmanje 12 m² prodajnog prostora i 3 m visine.

Visina prodavnice može, izuzetno, biti manja od 3m ali ne manje od 2,80m, gdje to uslovi prometa robom dozvoljavaju, odnosno 2,20 m za kiosk.

Visina prodavnice u zgradama kulturno-istorijskih spomenika i zgradama pod posebnom zaštitom može biti manja od 3 m, odnosno 2,80 m, ali ne manje od 2,20 m, a površina prodajnog prostora u ovim prodavnicama ne može biti manja od 6m².

Površina prodavnice (kiosk) iz člana 5. ovog pravilnika ne može biti manja od 9 m². Ako se prodaja robe vrši kroz prozor (šalter), prodavnica ne može imati površinu manje od 3 m², a visinu min 2m.“

„Prodavnice, osim kioska, moraju imati priručni magacin, površine od najmanje jedne trećine prodajnog prostora.

Priručni magacin služi za smještaj robe i ambalaže, kao i za pakovanje, prebiranje i sortiranje robe.

Priručni magacin mora da ispunjava uslove koji zaštićuju robu od kvarenja i zagađivanja. Ako prodavnica ne raspolaže prostorijom za priručni magacin, može se za ovu svrhu pregraditi jedan dio prostora u samoj prodavnici, ako se time ne sužava prostor ispod minimuma propisanog u članu 11 ovog pravilnika.

U prodavnici se mora obezbjediti poseban prostor za odlaganje pribora za čišćenje prodavnice i odlaganje otpadaka.“

„Prodavnica mora imati posebnu prostoriju za garderobu.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, prodavnica koja ima manje od 20 zaposlenih ako ne raspolaže posebnom prostorijom za garderobu, mora, za tu svrhu, imati ormare u priručnom magacinu ili u prodavnici.

Prodavnica mora imati vodu i pribor za pranje ruku (labavo), a prodavnica koja nema mogućnosti za priključenje na vodovodnu mrežu, mora imati prikladan pribor i posudu s vodom za pranje ruku.

Prodavnica u kojoj se prodaju neupakovani prehrambeni proizvodi mora imati toplu i hladnu vodu.

Prodavnica mora imati WC sa pred prostorom odgovarajuće veličine.

Određbe st. 1, 2, 3 i 5. ovog člana ne odnose se na kiosk.“

6. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) utvrđuju se osnovni geološki uslovi za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

7. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Tehničkom dokumentacijom predvideti propisane mere zaštite shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 79/04) i Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14).

Privremeni objekat treba da ima odgovarajuće izlaze, kao i protivpožarnu signalizaciju, radi obezbjeđivanja sigurnog izlaska iz objekta u slučaju požara.

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Svi privremeni objekti moraju svoj izgled uskladiti prema smjernicama važećeg Programa i pribaviti saglasnost Glavnog gradskog arhitekta, na idejno rješenje, odnosno revidovani glavni projekat, a sve u skladu sa odredbama Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme («Službeni list Crne Gore», br. 43/18).

9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE LOKACIJE

“Prilikom postavljanja odnosno građenja privremenog objekta nije dozvoljeno sjeći drveće i ostalo vrijedno rastinje, već je položaj, oblik i veličinu objekta neophodno prilagoditi uslovima konkretne lokacije kako bi se sačuvalo zatečeno vrijedno rastinje.”(Program, strana 8)

10. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Privremeni objekti se ne mogu postavljati odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem ugrožavaju životnu sredinu.(član 115 važećeg zakona).

“U slučaju da se privremeni objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (“Sl.list RCG”br.20/07, “Službeni list CG”, broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta / objekta na životnu sredinu .” (Program, strana 21)

11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Privremeni objekti se ne mogu postavljati odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom.(član 115 važećeg zakona).

U okviru predmetne lokacije i njenom neposrednom okruženju, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010. godine), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog

projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta što nije slučaj u ovom predmetu.

12. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

Posebne / Tehničke uslove ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me

U slučaju potrebe izgradnje vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u privremenom objektu i izvan njega, instalacije projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća.

U skladu sa članom 112 i 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG br.27/07, Službeni list CG br. 73/10, 32/11 i 47/11), kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, -kada ne postoje uslovi da se poslovni objekat priključi na kanalizacionu i/ili vodovodnu mrežu, kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve

13. SAOBRAĆAJNI USLOVI

U skladu sa postojećim saobraćajnim površinama organizovati pristup privremenom objektu, kretanje i parkiranje korisnika.

14. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Omogućiti / obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, zavisno od namjene i kapaciteta poslovnih prostora, propisana članom 46. Pravilnika.

15. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10), Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) i Pravilniku o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list 47/13) preporuka je da se projektovanjem i postavljanjem privremenih objekata postigne smanjenje potrošnje energije - pravilnom orijentacijom objekta, korišćenjem savremenih termoizolacionih materijala, unapređenjem rasvete i slično. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane

insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

16. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

Članom 12 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva. propisano je da pravna lica i preduzetnici koji obavljaju poslovnu i drugu djelatnost na javnim površinama, odnosno površinama koje pripadaju Opštini i površinama koje pripadaju pravnom subjektu koji upravlja zonom morskog dobra, dužni su da, prije dobijanja rješenja o lokaciji, zaključe ugovor o odvozu otpada sa nadležnim preduzećem kome su povjereni poslovi odvoženja čistoće.

17. VREMENSKIM PERIOD na koji se izdaju predmetni UTU

“U odnosu na zainteresovanost korisnika i objektivne potrebe za korišćenjem privremenih objekata na godišnjem nivou, postoje dvije grupe objekata:

- sezonski – koji su aktivni isključivo u vrijeme sezone i vezani su za turističke sadržaje
- cjelogodišnji koji su aktivni tokom cijele godine.

Uslov za postavljanje sezonskih privremenih objekata, propisan važećim Programom, je da budu aktivni od 15.aprila do 15.oktobra. Sezonski objekti su orjentisani potrebama turista (sladoled, hladni napici, brza hrana, bižuterija, suveniri, odjeća i oprema za plažu, igračke i slično), dok su cjelogodišnji objekti više okrenuti svakodnevnim potrebama ili navikama građana (novine, časopisi, cigarete, priručna kozmetika, brza hrana i slično).

Urbanističko- tehničkim uslovima se ne može odobriti period korišćenja kraći od 6 mjeseci i duži od perioda za koji je donešen Program privremenih objekata. **Maksimalni vremenski period za postavljanje / građenje privremenog objekta je od 14.01.2019. - 31.12.2023.godine.**

Ukoliko u postupku sprovođenja urbanističkih planova detaljne razrade dođe do privođenja namjeni katastarskih parcela, u smislu prijave gradnje na urbanističkoj parceli u skladu sa Zakonom, Programom predviđene lokacije za postavljanje privremenih objekata, se neće odobravati, odnosno izdavati u zakup, a eventualno zaključeni ugovor o zakupu će biti raskinut.” (Program, strana 7)

18. PRAVILA ZA UKLANJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA

“Pokretne montazno-demontažne privremene objekte koji imaju sezonski karakter korisnici su dužni, najkasnije 15 dana nakon isteka odobrenog perioda korišćenja, ukloniti sa javnih i privatnih površina.

Ukoliko je postavljanje privremenog objekta zahtijevalo i postavljanje odgovarajuće podloge, korisnici su dužni da uklone i podlogu. Predmetu lokaciju treba osloboditi od cjelokupnog mobilijara, predmeta i stvari i

vratiti u predhodno stanje. Korisnik je dužan da o preduzetim radnjama obavijesti nadležnu inspekciju, a činjenično stanje na terenu se utvrđuje Zapisnikom komunalne inspekcije.

Privremeni objekti, čije uklanjanje sa terena zbog vrste, gabarita ili drugih razloga nije moguće treba držati u urednom stanju. Objekat je potrebno osloboditi od robe namijenjene za trgovinu ili pružanje druge vrste usluga. Korisnik je dužan da staklene i druge providne površine objekta maskira/obljepi bijelim papirom ili drugim sličnim zastorom.

U konzerviranju objekata ni jedna lokacija nema prioritet, već objekti na svim lokacijama moraju, bez izuzetka, biti tretirani prema navedenim smjernicama." (Program, strana 19)

19. NAPOMENA

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI SU INFORMACIJA O PROGRAMU PRIVREMENIH OBJEKATA za teritoriju Opštine Budva za period od 2019.godine do 2023.godine I NA OSNOVU NJIH SE NE STIČE NIKAKVO PRAVO.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su Tekstualni i grafički dio Programa privremenih objekata za teritoriju Opštine Budva za period od 2019.godine do 2013.godine (Službeni list CG – opštinski propisi br. 6/19), dostupan na sajtu Opštine Budva www.budva.me

Investitor može postaviti odnosno graditi privremeni objekat na osnovu prijave, podnešene kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije najkasnije 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja i sledeće dokumentacije propisane članom 74 i 117 važećeg zakona i propisima opštine Budva, i to:

1. **Dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu :**
 - 1.1. List nepokretnosti
 - 1.2. Ugovor o zakupu zemljišta kada zemljište nije u vlasništvu podnosioca prijave
2. **Tehničke dokumentacije – revidovani glavni projekat** izrađeno u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređeja i opreme, Programom privremenih objekata i tehničkim uslovima pribavljenim od organa za tehničke uslove
3. **Saglasnost glavnog gradskog arhitekta** u pogledu izgleda privremenog objekta
4. **Saglasnost DOO Vodovod i Kanalizacija Budva**
5. **Potvrda o plaćenju lokalnoj komunalnoj taksi** za vremenski period koji ne može biti kraći i duži od vremenskog perioda utvrđenog u tački „Vremenski period na koji se izdaju predmetni UTU” ovih UTU (potvrdu izdaje Uprava lokalnih javnih prihoda opštine Budva)
6. Rješenje o izdavanju saglasnosti CEDIS-a za priključenje privremenog objekta na elektro mrežu.

Odlukom o lokalnim komunalnim taksama (Službeni list CG-opštinski propisi broj 19/11) utvrđene su lokalne komunalne takse, koje se plaćaju na teritoriji opštine Budva. Članom 14 navedene odluke utvrđena je tarifa taksi za korišćenje slobodnih površina za postavljanje objekata privremenog karaktera u poslovne svrhe ili svrhe izlaganja predmeta.

Zaključkom o ispravci tehničke greške u Programu privremenih objekata za teritoriju Opštine Budva za period od 2019.godine do 2023.godine (broj 01-1535/4 od 17.05.2019.godine), korigovan je grafički dio Programa u kome je nedostajao grafički prikaz lokacije 12.14 u skladu sa tabelarnim pregledom privremenih lokacija.

U skladu sa članom 59 Zakona o lokalnoj samoupravi (Službeni list CG broj 02/18) Zaključak o ispravci tehničke greške u Programu privremenih objekata za teritoriju Opštine Budva za period od 2019.godine do 2023.godine mora biti potvrđen od strane Skupštine Opštine Budva. Ako Skupština ne potvrdi akt, taj akt odnosno predmetni utu, prestaje da važi poslednjeg dana održavanja prve naredne sjednice.

20. PRILOZI

- Kopije grafičkog i tekstualnog dijela programa,
- List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
- Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



Samostalni savjetnik I,
mr. Mladen Ivanević dipl.ing.arh.

Mladen Ivanević

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a