

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 141/3  
Budva, 09.04.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SADYKHOV AZER, 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), 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 - ugostiteljska terasa**

**1. LOKACIJA**

**Katastarska parcela 619/14, 619/15 i 619/16 KO Budva**

**Lokacija 5.17 zoni 5 (Budva privatno zemljište II i III zona)**

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 3673-prepis za KO Budva od 13.03.2019. godine, na katastarskim parcelama 619/9, 619/14, 619/15 i 619/16 upisano je zemljište uz stambeno- poslovnu zgradu, površina 33m<sup>2</sup>, 8m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup> i 70m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Sadykhov Azer.

Shodno članu 187 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list CG broj 19/09), za stambene objekte u kojima je broj vlasnika veći od 4, potrebno je formirati organe upravljanja zgradom (Skupština stanara i upravnik). Članom 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima je propisano da vlasnici posebnih dijelova imaju zajedničku nedeljivu svojину na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena.

Regulisati imovinsko pravne odnose, sa organima upravljanja zgradom.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

Ugostiteljska terasa u funkciji postojećeg ugostiteljskog objekta.

U idejnom projekatu ugostiteljske terase, dokumentovati građevinsku dozvolu za poslovni prostor i dozvolu za obavljanje ugostiteljske djelatnosti za poslovni prostor u čijoj funkciji se postavlja terasa.

#### 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)

“Programom su date katastarske parcele na kojima je moguće postaviti ugostiteljske terase u predviđenim površinama, poštujući pravilo da se zauzimanjem javne površine u svrhu organizovanja ugostiteljskih terasa mora osigurati nesmetano korišćenje pjesackih staza, trotoara, stambenih i poslovnih i drugih objekata, kao i urbane opreme. Takođe, se ne smije ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja, a ne smije se onemogućiti ni prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...).” (Program privremenih objekata, str. 9)

#### 5. PRAVILA REGULACIJE

Površina objekta je 30 m<sup>2</sup>.

“Ugostiteljska terasa (u daljem tekstu: terasa) koristi poslovni prostor u objektu, koji može biti u prizemnoj etaži objekta.

Terasa se, po pravilu, postavlja tako da bude odvojena od objekta u kojem se ugostiteljski objekat nalazi, a kada se postavlja uz objekat ne smije ometati glavne pješačke tokove i narušavati arhitektonske i urbanističke vrijednosti objekta.

Ukoliko se postavljanje terase planira uz trotoar ili drugu stazu namijenjenu za kretanje pješaka mora biti najmanje 0.5 m, udaljena od istih.

Horizontalni gabariti terasa su zavisni od širine poslovnog prostora, pa je terasa određena dužinom fronta ugostiteljskog objekta/ poslovnog prostora koji se koristi. Terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga. Podna platform ne može biti visine veće od 10cm.

Elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međusobnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se postavljaju, okolno zelenilo, i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba i lica sa invaliditetom. Opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice i suncobrani. Za zaštitu od sunca (na otvorenim terasama) na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana. Tende se mogu odobravati isključivo van zone Starog grada i kontakt zone. Suncobrani, kao oprema ugostiteljske terase, ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Boja platna (zastora) treba da bude bijela i bež.

**Tehnička dokumentacija:** Idejno rješenje, kao i fotografije opreme koja se postavlja na ugostiteljskoj terasi.

Na idejno rješenje ugostiteljske terase obavezno se pribavlja saglasnost Glavnog gradskog arhitekta. (**Program privremenih objekata**, strane 9, 10 i 11)

Na terasama svih ugostiteljskih objekata, a u okviru odobrene površine za postavljanje terase, može se postaviti najviše jedna izložbena vitrine, max površine 1m<sup>2</sup>, bez potrebe ucrtavanja u Program. Izložbene vetrine se ne mogu postavljati radi samostalnog obavljanja djelatnosti.

**Tehnička dokumentacija:** Atest proizvođača i fotografije uređaja/izložbene vitrine. (**Program privremenih objekata**, st. 11)

Članom 9. **Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme** (Službeni list CG broj 43/18) predviđeno je sledeće: „Privremeni ugostiteljski objekat je objekat namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga (kafe bar, restoran, slastičara, jednostavne ugostiteljske usluge). Sastavni dio ugostiteljskog objekta može biti ugostiteljska terasa.“

## **6. 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) i Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14).

## **7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Svi privremeni objekti moraju svoj izgled uskladiti prema smjernicama važećeg Programa i pribaviti saglasnost Glavnog gradskog arhitekta, na idejno rješenje, 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).

## **8. 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).

## **9. 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](http://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 kanizacionu 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.

#### **10. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Postavljanjem privremenog objekta ne smije se ugroziti nesmetani pristup, boravak i kretanje 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 (cafe bar, kafana, restoran).

#### **11. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetskej 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.

#### **12. 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.

#### **13. VREMENSKI 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, suvenir, odjeća i oprema za plažu, igračke i slično), dok su stalni 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 zaključen ugovor o zakupu će biti raskinut.” (Program privremenih objekata, strana 7)

#### **14. 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.

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.

Terase ugostiteljskih objekata na kojima se djelatnost obavlja sezonski, za vrijeme perioda u kome se djelatnost ne obavlja, osloboditi od svih vrsta mobilijara i opreme i držati ih u urednom stanju. Ugostiteljske terase ne mogu služiti kao magacinski prostori za mobilijar.” (Program privremenih objekata, strana 19)

#### **15. 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 2023.godine (Službeni list CG – opštinski propisi br. 6/19), dostupan na sajtu Opštine Budva [www.budva.me](http://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:

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 – idejno rješenje sa fotografijama opreme koja se postavlja na ugostiteljskoj terasi** izrađene u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima za postavljanje odnosno

građenje privremenih objekata, uređeja i opreme, Programom privremenih objekata i konzervatorskim uslovima pribavljenim od organa za tehničke uslove .

3. **Saglasnost glavnog gradskog arhitekta** u pogledu izgleda privremenog objekta
4. **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)

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.

## 16. PRILOZI

- Kopije grafičkog i tekstualnog dijela programa,
- List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,

Samostalni savjetnik,  
mr Mladen Ivanović dipl.ing.arh.



Dostavljeno:

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