



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA —

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/21-732/3
Budva, 01.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PEJOVIĆ ŽELJKA iz Podgorice na osnovu člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" broj 70/17), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja 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" broj 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 – parkiralište

1. LOKACIJA

Katastarska parcela broj 1911 KO Sveti Stefan

Lokacija 14.9 u zoni 14 Privremena parkirališta

2. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 531 za KO Sveti Stefan od 09.09.2021. godine na **katastarskoj parceli broj 1911** upisani su javni putevi površine 3608m². Za kat. parcelu nema upisanih tereta ni ograničenja. Kat. parcela je u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Vlade Crne Gore.

S obzirom da podnosilac zahtjeva nije vlasnik predmetne katastarske parcele potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa navedenim vlasnicima.

Podnosilac zahtjeva je uz zahtjev dostavio i Ugovor o zakupu određenog dijela putnog pojasa i drugog zemljišta koje pripada magistralnim i regionalnim putevima, a koji je izdat od strane Uprave za saobraćaj pod brojem 04-5824/1 od 30.06.2021. Za izdavanje ovih uslova isti se ne smatra relevantnim iz više razloga: u Ugovoru nije tačno utvrđena pozicija parking prostora s obzirom da se u Ugovoru daje na zakup putno zemljište u površini od 480m², a ukupna površina kat. parcele 1911 KO Sveti Stefan iznosi 3608m², zatim potpisani Ugovor traje samo do 31.12.2021. godine, dok se ovi uslovi traju do 31.12.2023. godine, a i prema listu nepokretnosti br. 531, predmetna kat. parcela nije u svojini Uprave za saobraćaj.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Parking prostor 60 parking mjesta – otvorena površina u funkciji privremenog objekta.

Uređeno parkiralište sa rampom i naplatnom kućicom.

4. PRAVILA PARCELACIJE I REGULACIJE

Površina parking prostora je 1433m².

„Privremeno parkiralište je otvorena površina, privremenog karaktera, koja se formira na neuređenom zemljištu koje se u datim uslovima može prilagoditi parkiranju vozila.

Za potrebe privremenog parkirališta može se prilagoditi i postojeća asfaltna ili betonska površina, ili se isti može prilagoditi namjeni postavljanjem podloge, maksimalne debljine 15cm.

Maksimalna površina privremenog parkirališta iznosi 5.000 m² s tim da se na svakih 1.000 m² privremenog parkinga obezbijedi najmanje 100 m² ozelenjenih površina.

Na privremenom parkiralištu obezbijeđeni su uslovi za nesmetano parkiranje vozila.

U okviru privremenog parkirališta mora postojati montažno-demontažna prijemna kućica (za naplatu karata) maksimalne kvadrature do 4m², kao i ulazna i izlazna rampa. (Program, strana 18)

Članom 7. Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme (Službeni list CG broj 43/18) propisano je sledeće:

„Otvorena površina u funkciji privremenog objekta je površina koje se koristi za trgovačke, sportske i/ili komunalne sadržaje (pijace, tereni, bašte, parkinzi). Otvorena površina iz stava 1 ovog člana može imati podni zastor (brodski pod na terasi, podloga sportskog terena) koji ne može biti trajno pričvršćen za tlo.

Tehničku dokumentaciju za otvorenu površinu čini idejno rešenje odnosno revidovani glavni projekat za sadržaje za koje je neophodna izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.“

5. 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.

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

Tehničkom dokumentacijom predvideti propisane mjere 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).

7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Privremeni objekti se postavljaju odnosno grade u skladu sa Programom. Program sadrži podatke o zonama i opšte smjernice za postavljane privremenih objekata, kao i podatke o vrstama, obliku i dimenzijama privremenih objekata.

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).

Privremeni objekti mogu isključivo imati prizemnu etažu. (Program, strana 8)

8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

"Prilikom postavljanja odnosno građenja privremenog ugostiteljskog 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)

Obezbjediti i urediti pristup privremenom objektu sa javne saobraćajne površine. Na svakih 1.000 m² privremenog parkinga obezbijedi najmanje 100 m² ozelenjenih površina.

9. 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)

Na Listi II Projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu, Poglavlje 12 Infrastrukturni objekta, (b) Projekti urbanog razvoja, nalazi se površinski ili podzemni parking sa 200 ili više mjesta za parkiranje vozila.

10. 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.

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.

11. 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 i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/ .

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> .

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> .

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 i Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

12. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od Direkcije za saobraćaj Crne Gore.

13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Postavljanjem privremenog objekta ne smije se ugroziti nesmetani pristup 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).

14. 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, unapređenjem javne rasvete i slično.

15. 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).

16. 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, suveniri, odjeća i oprema za plažu, igračke i slično), dok su cjelogodišnji objekti više okrenuti svakodnevним 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)

17. PRAVILA ZA UKLANJANJE PRIVREMENIH OBJEKATA

“U odnosu na vrijeme korišćenja privremenih objekata oni se mogu podijeliti na one koji se koriste u sezonskom period ili tokom cijele godine.

Pokretne montažno-demontažne privremene objekte koji imaju sezonski karakter (rashladna i izložbena vitrina za prodaju hrane i pića, konzervator za sladoled, ugostiteljski aparat, prodajni pano, prodajni pult, prodajni štand) 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.

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

18. 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 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.

Privremeni objekat investitor/ korisnik može da postavi, odnosno gradi na osnovu prijave i dokumentacije propisane zakonom. Dokumentacija sadrži:

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. **Tehničku dokumentaciju** (tipski projekat, odnosno druga vrsta projekta) izrađenu u skladu sa uslovima iz Programa i urbanističko-tehničkim uslovima i
3. **Saglasnost glavnog gradskog arhitekta** u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta. (Program, strana 4)

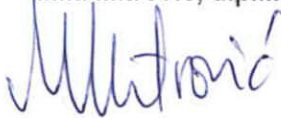
Prijavu i dokumentaciju, investitor/ korisnik je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

19. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela programa,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva
Tehnički uslovi direkcije za saobraćaj CG

Obradivač

Samostalna savjetnica III za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Samostalna savjetnica II za urbanizam
Maja Tišma, dipl.ing. arh.



Dostavljeno:

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