

Na osnovu člana 118, 119 i 120 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 44 Statuta Opštine Budva („Službeni list Crne Gore- opštinski propisi” br. 02/19) i Zakona o prekršajima („Službeni list Crne Gore“ br. 1/11, 6/11, 39/11, 32/14, 43/17 i 51/17), Skupština Opštine Budva, na sjednici održanoj dana ____ . ____ .2023. godine, d o n o s i:

ODLUKU O IZMJENI I DOPUNI O D L U K E

**o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata
na teritoriji opštine Budva („Sl. list CG – opštinski propisi“ br. 21/14)**

I OPŠTA ODREDBA

Član 1

Član 1 mijenja se i glasi:

„Ovom odlukom propisuju se vrste pomoćnih objekata, koji služe korišćenju stambenog, poslovnog i drugog objekta, uređenju terena, pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara, kao i pomoćnih objekata u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, a postavljaju se, odnosno grade na istoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, kao i uslovi i postupak za njihovo postavljanje, odnosno građenje i uklanjanje. „

II VRSTE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 2

Član 2 mijenja se i glasi:

„Pomoćni objekti u smislu ove odluke, svrstavaju se u pet tipova:

- **tip 1** pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- **tip 2** pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- **tip 3** pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- **tip 4** pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- **tip 5** pomoćni objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.“

III USLOVI ZA POSTAVLJANJE, ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 3

Član 3 mijenja se i glasi:

„Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2, 3, 4 i 5.

Izuzetno ograde, potporni zidovi i pomoćni objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti mogu se postavljati, odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta.“

Član 4

Član 4 mijenja se i glasi:

„Pomoćni objekat postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke, odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte se ne primjenjuju.

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja, odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja, odnosno građenja, uslovi se određuju odbredbama ove odluke.“

Član 5

Član 5 mijenja se i glasi:

„Nadzemni pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida, gradi se u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti propisanoj lokalnim planskim dokumentima, odnosno na udaljenosti od 3m od njene granice, ukoliko granica nije propisana planom.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, pomoćni objekat se može graditi na manjoj udaljenosti, po predhodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne katastarske parcele.

Podzemni pomoćni objekat tipa 1 postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,0 metra od njene granice.“

Član 6

Član 6 mijenja se i glasi:

„Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana, može biti najviše do 30 m².

Izuzetno, maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina pomoćnog objekta u funkciji poljoprivrede (tip 5) može biti najviše do 50 m².

Maksimalna svjetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,80 m.“

Član 7

Član 7 mijenja se i glasi:

„Na osnovu planskog dokumenta detaljne razrade mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi **ograde**.

Na teritoriji koja nije pokrivena planskim dokumentom detaljne razrade ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele.

Izuzetno, mogu se postavljati montažne transparentne ograde uz granicu katastarske odnosno urbanističke parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Ograde moraju biti unutar parcele koja se ograđuje. Ukoliko se radi o zajedničkoj ogradi dva susjeda ograda se može postaviti na granicu parcele, uz međusobnu saglasnost vlasnika katastarskih parcela.

Vrata i kapije mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Vrata i kapije ka uličnoj ogradi ne smiju se otvarati van regulacione linije.“

Član 8

Član 8 mijenja se i glasi:

„Ograda može biti puna i transparentna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Maksimalna visina transparentne ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,60 m.

Maksimalna visina zidane ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 0,90 m, od kote trotoara.

Prema javnim površinama ograda mora biti transparentna iznad visine od 60 cm, izuzev ako se postavlja živa ograda, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti visočije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i transparentna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 2 ovog člana. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.

Ukoliko planski dokument sadrži precizne odredbe o načinu ograđivanja, ograda će se postavljati prema tim odredbama, u suprotnom, primjenjivaće se smjernice ove odluke.“

Član 9

Član 9 mijenja se i glasi:

„Na urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena "privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri, servisne i slobodne zone" mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

Na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli na kojoj je planirana izgradnja objekata posebne namjene (diplomacija, bezbjednost, odbrana, banke, komunalni objekti i sl.) ograda se gradi u skladu sa sigurnosnim zahtjevima djelatnosti koja se obavlja na parceli koja se ograđuje, uz uslov da se ne narušava ambijent.

Za objekte iz stava 2 ovog člana, može se izdati odobrenje za postavljanje ograde i van granica urbanističke parcele, ukoliko su riješeni imovinsko - pravni odnosi, odnosno data saglasnost vlasnika katastarske parcele ili objekta, na kojem se ista postavlja, a u skladu sa sigurnosnim zahtjevima korisnika.“

Član 10

Član 10 mijenja se i glasi:

„Pomoćni objekti postavljaju se, odnosno grade tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Nije dozvoljeno postavljanje, odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.“

Član 11

Član 11 mijenja se i glasi:

„Na teritoriji opštine Budva, na kojoj nije izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, u okviru urbanističke, odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2, i to: septičke bio-jame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari i bistjerne, u skladu sa tehničkim uslovima nadležnog privrednog društva.

Septičke jame su sa bioprečišćivačem ili moraju biti vodonepropusne sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste.

Za osnovne objekte površine veće od 250 m², pored kojih se gradi i postavlja pomoćni objekat septička jama, kapacitet septičke jame predvidjeti u skladu sa hidrauličnim proračunom otpadnih voda i specifične potrošnje, proračun izrađuje ovlašćeni hidroinženjer.

Izgradnja bunara i bistjerni iz stava 1 ovog člana dozvoljava se u slučajevima kada ne postoje kapaciteti na vodovodnoj mreži, za šta je potrebno dostaviti potvrdu privrednog društva nadležnog za poslove javnog vodosnabdijevanja na teritoriji Opštine Budva.

Bunari i bistjerne se mogu graditi na cijeloj teritoriji opštine Budva u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti ruralnog razvoja (poljoprivredni, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva, maslinarstva) ili objekti za industriju i proizvodnju, koji bi služili isključivo za korištenje tehničke vode.“

Član 12

Član 12 mijenja se i glasi:

“**Potporne zidove**, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke odnosno katastarske parcele. Maksimalna visina potpornog zida može biti 2,50m, osim uz javne saobraćajnice. Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.

Terene pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, puzavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Ukoliko planski dokument sadrži precizne odredbe o načinu građenja podzida, isti će se postavljati prema tim odredbama, u suprotnom, primjenjivaće se smjernice ove odluke.“

Poslije člana 12 dodaju se dva nova člana 12a i 12b, koji glase:

Član 12a

„Pomoćni objekti u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (tip 5) – spremište za alat, mašine, poljoprivrednu opremu i slično, mogu se postavljati, odnosno graditi na jednoj ili više katastarskih parcela koje se nalaze u zahvatu poljoprivrednog gazdinstva.

Površina pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana se ne može proporcionalno povećavati u odnosu na površinu zemljišta.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovog člana mogu se postavljati, odnosno graditi na način da se ne ugrožavaju parcele susjednih vlasnika.“

Član 12b

„Materijalizacija pomoćnih objekata treba da bude usklađena sa ambijentom, a posebno u obuhvatu zaštićenog područja uz obavezu pribavljanja konzervatorskih uslova nadležnog organa, a sve u skladu sa važećim planskim dokumentom.“

IV POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE, ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 13 mijenja se i glasi:

Član 13

„Organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekta izdaje urbanističko-tehničke uslove za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta.

List nepokretnosti i kopiju katastarskog plana za predmetnu nepokretnost pribavlja organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, po službenoj dužnosti.

Uz zahtjev za urbanističko-tehničke uslove za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta tipa 1, 2 i 3 potrebno je dostaviti građevinsku i upotrebnu dozvolu za objekat čijem korišćenju služi, osim za ograde i potporne zidove.

Uz zahtjev za urbanističko-tehničke uslove za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta tipa 5 potrebno je dostaviti dokaz o obavljanju poljoprivredne djelatnosti.

Uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnog organa i pravnih lica.

Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje, odnosno građenje pomoćnih objekata izdaju se u roku od 20 (dvadeset) dana od podnošenja zahtjeva.

Ukoliko organ koji po posebnim propisima izdaje tehničke uslove ne dostavi uslove u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim ovom odlukom.

Zahtjev za izdavanje uslova i uslovi izdati u pisanoj formi objavljuju se na sajtu organa lokalne uprave u roku od 7 (sedam) dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno izdavanja uslova.“

Član 14

Član 14 mijenja se i glasi:

“Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koja ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, na osnovu uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“ br. 44/18, 43/19).

Tehnička dokumentacija za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog rješenja, odnosno glavnog projekta za pomoćne objekte tipa 2.

Izuzetno od predhodnog stava ovog člana, tehničku dokumentaciju za postavljanje pomoćnog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača.

Tehnička dokumentacija izrađuje se u elektronskoj formi i čini je skup fajlova, elektronski formatizovanih kao elektronski zapisi nazvani i povezani u skladu sa naslovom projekta, odnosno dijela projekta u foldere.

Tehnička dokumentacija izrađuje se na način da se onemogućí promjena njenog sadržaja, u formatu kojim će se omogućíti komunikacija, autentifikacija i pregled elektronskog zapisa pomoću dostupnih pretraživača podataka odnosno alata za izradu teksta ili crteža.“

Član 15

Član 15 mijenja se i glasi:

„Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu odobrenja organa lokalne uprave nadležnog za poslove urbanizma i održivog razvoja.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- dokaza o pravu svojine za katastarsku parcelu, odnosno objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, bez upisanih tereta u smislu eventualnog prekoračenja u odnosu na izdatu građevinsku i upotrebnu dozvolu;
- urbanističko-tehničkih uslova za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta;
- tehničke dokumentacije urađene na nivou idejnog rješenja u skladu sa ovom odlukom i urbanističko-tehničkim uslovima, izrađene u četiri primjerka od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi;
- saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva za objekte tipa 1, 3, 4 i 5, osim za ograde i potporne zidove
- saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

U skladu sa stavom 1 člana 3 ove Oduke, ukoliko se u okviru jedne urbanističke parcele nalazi više katastarskih parcela, odnosno objekata različitih vlasnika, podnosilac zahtjeva za odobrenje za građenje, odnosno postavljanje pomoćnog objekta dužan je da uradi idejno rješenje kompletne urbanističke parcele i pribavi saglasnost svih vlasnika urbanističke parcele, na kojoj se gradi, odnosno postavlja pomoćni objekat.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15 (petnaest) dana od dana podnošenja zahtjeva, ukoliko su ispunjeni svi uslovi propisani ovom odlukom.

Zahtjev za izdavanje odobrenja i odobrenje objavljuju se na internet stranici Opštine Budva www.budva.me u roku od 7 dana od dana podnošenja zahtjeva, odnosno izdavanja.”

Poslije člana 15 dodaje se novi član 15a, koji glasi:

Član 15a

“Za rekonstrukciju pomoćnog objekta sprovodi se isti postupak kao i za izgradnju objekta.

Rekonstrukcija postojećih pomoćnih objekata može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovom Odlukom.”

Član 16

Član 16 mijenja se i glasi:

„Investitoru prestaje pravo građenja po izdatom odobrenju, ukoliko ne započne izgradnju objekata u roku od šest (6) mjeseci od dana izdavanja istog, odnosno ukoliko ne završi radove na izgradnji objekta u roku od jedne (1) godine od dana pravosnažnosti odobrenja. Prijavu gradnje i dokumentaciju, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu lokalne uprave u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.“

V NADZOR

Član 17

Član 17 mijenja se i glasi:

„Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi lokalne uprave nadležni za poslove uređenja prostora, urbanizma i održivog razvoja.“

Član 18

Član 18 mijenja se i glasi:

„Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalni inspektor.

Kad utvrdi da se pomoćni objekat postavlja, odnosno gradi bez odobrenja ili da se isti postavlja ili gradi suprotno izdatom odobrenju, komunalni inspektor ima obavezu i ovlašćenje da naredi rušenje, odnosno uklanjanje pomoćnog objekta.

Troškove rušenja, odnosno uklanjanja iz stava 2 ovog člana snosi vlasnik, odnosno korisnik pomoćnog objekta.“

Dodaje se poglavlje Va „Kaznene odredbe“, koje glasi:

Va KAZNENE ODREDBE

Član 19

U skladu sa članom 24 Zakona o prekršajima, primjenjuje se sledeće:

Novčanom kaznom u visini od 150€ do 10 000€ kazniće se za prekršaj pravno lice, ako gradi pomoćni objekat bez odobrenja nadležnog organa ili suprotno izdatom odobrenju (Član 15).

Novčanom kaznom u visini od 50€ do 3 000€ kazniće se preduzetnik, za prekršaj iz stava 1 ovog člana.

Novčanom kaznom u visini od 20€ do 1 000€ kazniće se fizičko lice, za prekršaj iz stava 1 ovog člana.

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

Član 19 postaje član 20.

Broj: _____
Budva, _____.____.2023. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK
Nikola Jovanović