

На основу члана 118, 119 и 120 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“, бр. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19- исправка, 82/20, 86/22 и 04/23), члана 44 Статута општине Будва („Службени лист Црне Горе - Општински прописи“, бр. 02/19) и Закона о прекршајима („Службени лист Црне Горе“, бр. 01/11, 06/11, 39/11, 32/14, 43/17 и 51/17), Скупштина општине Будва, на сједници одржаној 29. децембар 2023. године, донијела је

ОДЛУКУ

о измјени и допуни Одлуке

о постављању, односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Будва („Службени лист ЦГ – Општински прописи“, бр. 21/14)

I ОПШТА ОДРЕДБА

Члан 1

Члан 1 мијења се и гласи:

„Овом одлуком прописују се врсте помоћних објеката, који служе коришћењу стамбеног, пословног и другог објекта, уређењу терена, помоћни објекти у функцији заштите и валоризације непокретних културних добара, као и економски објекти на пољопривредном газдинству, а постављају се, односно граде на истој урбанистичкој, односно катастарској парцели, као и услови и поступак за њихово постављање, односно грађење и уклањање.“

II ВРСТЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКАТА

Члан 2

Члан 2 мијења се и гласи:

„Помоћни објекти у смислу ове одлуке, сврставају се у пет типова:

- **тип 1** помоћни објекти који чине функционалну и економску цјелину са објектом чијем коришћењу служе, као што су: подземне и надземне гараже, оставе, лјетње кухиње, портирнице;
- **тип 2** помоћни објекти инфраструктуре, као што су: септичке био-јаме, бунари, цистерне за воду, резервоари, бистјерне, котларнице, плински системи;
- **тип 3** помоћни објекти уређења терена, као што су: ограде, потпорни зидови, отворени базени, перголе;
- **тип 4** помоћни објекти у функцији заштите и валоризације непокретних културних добара (заштитне конструкције, центри за посјетиоце, инфо пултови, простори за презентације);
- **тип 5** економски објекти на пољопривредном газдинству (објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење животиња, објекти за складиштење сточне hrane, објекти за смјештај пољопривредне механизације, алати и оруђа, објекти за складиштење пољопривредних proizvoda i drugi slični objekti).“

III УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ, ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКАТА

Члан 3

Члан 3 мијења се и гласи:

„На једној урбанистичкој, односно катастарској парцели дозвољено је постављање, односно грађење само једног помоћног објекта типа 1 и 5 и више помоћних објеката типа 2, 3 и 4.

Изузетно ограде, потпорни зидови и економски објекти на пољопривредном газдинству могу се постављати, односно градити иако на урбанистичкој односно катастарској парцели није изграђен објекат, под условима прописаним овом одлуком.

Није дозвољена промјена намјене помоћног објекта.“

Члан 4

Члан 4 мијења се и гласи:

„Помоћни објекат поставља се, односно гради у границама урбанистичке парцеле у складу са планским документом, односно у границама катастарске парцеле уколико није донијет план детаљне разrade.

Плански параметри у смислу заузетости и изграђености урбанистичке, односно катастарске парцеле за помоћне објекте се не примјењују.

Уколико се помоћни објекат поставља, односно гради на простору за који није донијет план детаљне разrade или ако се помоћни објекат поставља односно гради на простору за који планом детаљне разrade нијесу прецизно утврђени услови постављања, односно грађења, услови се одређују одредбама ове одлуке.

Члан 5

Члан 5 мијења се и гласи:

„Надземни помоћни објекат, осим ограде и потпорног зида, гради се у границама урбанистичке, односно катастарске парцеле, на удаљености прописаној локалним планским документима, односно на удаљености од 2 м од њене границе, уколико минимална удаљеност није прописана планом.

Изузетно од става 1 овог члана, помоћни објекат се може градити на мањој удаљености, по претходно прибављеној сагласности власника сусједне катастарске парцеле.

Подземни помоћни објекат типа 1 поставља се, односно гради у границама урбанистичке, односно катастарске парцеле, на удаљености од најмање 1,0 метра од њене границе.“

Члан 6

Члан 6 мијења се и гласи:

„Помоћни објекат типа 1 може бити максималне спратности П (приземље), а уколико је терен у нагибу, спратности С (сутерен).

Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина (БРГП) помоћног објекта из става 1 овог члана, може бити највише до 30 m^2 .

Изузетно, максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина помоћног објекта тип 5 може бити највише до 50 m^2 , осим ако је планском документацијом прописано другачије.

Максимална свијетла висина просторија у помоћном објекту је 2,80 м.“

Члан 7

Члан 7 мијења се и гласи:

„На основу планског документа детаљне разrade могу се на граници урбанистичке парцеле у целисти или дјелимично постављати, односно градити **ограде**.

На територији која није покривена планским документом детаљне разrade ограде се могу постављати и на граници катастарске парцеле.

Изузетно, могу се постављати монтажне транспарентне ограде уз границу катастарске односно урбанистичке парцеле у захвату планског документа детаљне разrade, до привођења земљишта планираној намјени.

Ограде морају бити унутар парцеле која се ограђује. Уколико се ради о заједничкој огради два сусједа, ограда се може поставити на самој граници парцеле, уз међусобну сагласност власника катастарских парцела.

Врата и капије могу се отварати једино према унутрашњости парцеле.

Врата и капије ка уличној огради не смију се отварати ван регулационе линије.“

Члан 8

Члан 8 мијења се и гласи:

„Ограда може бити пуна и транспарентна, а материјализација може бити камен, бетон, метал, зелена ограда или комбинација наведених материјала.

Максимална висина транспарентне ограде којом се ограђује урбанистичка или катастарска парцела на којој је планирана изградња објекта износи 1,60 м.

Максимална висина зидане ограде којом се ограђује урбанистичка или катастарска парцела на којој је планирана изградња објекта износи 0,90 м, од коте тротоара.

Према јавним површинама ограда мора бити транспарентна изнад висине од 60 цм, изузев ако се поставља жива ограда, а материјали морају бити у складу са амбијентом.

Ограде објекта на углу, раскрсници саобраћајница, морају бити транспарентне и не могу бити височије од 0,90 м, рачунајући од коте тротоара, због обезбеђења визуелне прегледности раскрснице.

Према сусједним урбанистичким, односно катастарским парцелама ограда може бити и транспарентна под условом да не прелази висину из става 2 овог члана. Изузетно висина непрозирне ограде може износити до 2,2 м, уз сагласност сусједа и под условом да није угрожена саобраћајна безбедност у непосредној близини.

Уколико плански документ садржи прецизне одредбе о начину ограђивања, ограда ће се постављати према тим одредбама, у супротном, примјењиваће се смјернице ове одлуке.“

Члан 9

Члан 9 мијења се и гласи:

„На урбанистичким, односно катастарским парцелама на којима је планирана изградња објекта чија је намјена "привредни објекти, производно занатство, складишта, стоваришта, робно дистрибутивни центри, сервисне и слободне зоне" могу се градити ограде висине до 2,2 м.

На урбанистичкој, односно катастарској парцели на којој је планирана изградња објекта посебне намјене (дипломатија, безбиједност, одбрана, банке, комунални објекти и сл.) ограда се гради у складу са сигурносним захтјевима дјелатности која се обавља на парцели која се ограђује, уз услов да се не нарушава амбијент.

За објекте из става 2 овог члана, може се издати одобрење за постављање ограде и ван граница урбанистичке парцеле, уколико су решени имовинско - правни односи, односно дата сагласност власника катастарске парцеле или објекта, на којем се иста поставља, а у складу са сигурносним захтјевима корисника.“

Члан 10

Члан 10 мијења се и гласи:

„Помоћни објекти постављају се, односно граде тако да се не промијени природно отицање воде на штету сусједних парцела и објекта.

Није дозвољено постављање, односно грађење помоћних објеката типа 1 дуж саобраћајнице уз ивицу коловоза.“

Члан 11

Члан 11 мијења се и гласи:

„На територији општине Будва, на којој није изграђена водоводна и канализациона инфраструктура, у оквиру урбанистичке, односно катастарске парцеле, могу се градити помоћни објекти типа 2, и то: септичке био-јаме, бунари, цистјерне за воду, резервоари и бистјерне, у складу са техничким условима надлежног привредног друштва.

Септичке јаме су са биопречишћивањем или морају бити водонепропусне са адекватним прилазним путем за возило за црпљење исте.

За основне објекте површине веће од 250 м², поред којих се гради и поставља помоћни објекат септичка јама, капацитет септичке јаме предвидјети у складу са хидрауличним прорачуном отпадних вода и специфичне потрошње, прорачун израђује овлашћени хидроинжењер.

Изградња бунара и бистјерни из става 1 овог члана дозвољава се у случајевима када не постоје капацитети на водоводној мрежи, за шта је потребно доставити потврду привредног друштва надлежног за послове јавног водоснадбијевања на територији општине Будва.

Бунари и бистјерне се могу градити на цијелој територији општине Будва у оквиру урбанистичке, односно катастарске парцеле на којима су изграђени објекти руралног развоја (пољопривредни, сточарства, виноградарства, воћарства, маслинарства) или објекти за индустрију и производњу, који би служили искључиво за кориштење техничке воде.“

Члан 12

Члан 12 мијења се и гласи:

“**Potporene zidove**, uključujući i njihove stope predviđeti unutar granica urbanističke, odnosno katastarske parcele. Максимална висина потпорног зида може бити 2,50 m, osim uz javne saobraćajnice. Према јавној површини потпорни зид мора бити естетски обрађен или обложен каменом.

Terene pod velikim nagibom nivелисати са каскадним подзидима, uz powtovanje 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 predviđjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće које 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 камена, slog i način zidanja kako je то rađeno kod zidova postojećih objekata, односно podzida. Na podzidima predviđjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Уколико плански документ садржи прецизне одредбе о начину грађења подзida, исти ће се постављати према тим одредбама, у супротном, примјењиваће се смјернице ове одлуке.“

Послије члана 12 додају се два нова члана 12а и 12б, који гласе:

Члан 12а

„Помоћни објекти тип 5 - економски објекти на пољопривредном газдинству (објекти за гајење животinja, пратећи објекти за гајење животinja, објекти за складиштење сточне hrane, објекти за smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oružja, објекти за складиштење poljoprivrednih proizvoda, staklenici, plastenici i drugi slični објекти) могу се постављати, односно градити на једној или више катастарских парцела које се налазе у захвату једног пољопривредног газдинства.

Помоћни објекти из става 1 овог члана могу се градити на пољопривредном земљишту које је најмање површине 2000 м². Површина помоћног објекта се не може пропорционално повећавати у односу на површину земљишта. Удаљеност помоћних објеката тип 5 од краја сусједне парцеле је минимално 3 m.

Помоћни објекти из става 1 овог члана не могу се градити у „обалном појасу“ од 100 m, док се објекти за потребе бављења сточарством не могу градити у „обалном појасу“ од 1000 m.

Помоћни објекти из става 1 овог члана могу се постављати, односно градити на начин да се не угрожавају парцеле сусједних власника.“

Члан 12б

„Материјализација помоћних објеката тип 4 треба да буде усклађена са амбијентом, а посебно у обухвату заштићеног подручја уз обавезу прибављања конзерваторских услова надлежног органа, а све у складу са важећим планским документом.“

IV ПОСТУПАК ЗА ПОСТАВЉАЊЕ, ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКАТА

Члан 13 мијења се и гласи:

Члан 13

„Орган локалне управе надлежан за послове уређења простора и изградње објекта издаје урбанистичко-техничке услове за постављање, односно грађење помоћног објекта.

Лист непокретности и копију катастарског плана за предметну непокретност прибавља орган надлежан за издавање урбанистичко-техничких услова, по службеној дужности.

Уз захтјев за урбанистичко-техничке услове за постављање, односно грађење помоћног објекта типа 1, 2 и 3 потребно је доставити грађевинску и употребну дозволу за објекат чијем коришћењу служи, осим за ограде и потпорне зидове.

Уз захтјев за урбанистичко-техничке услове за постављање, односно грађење помоћног објекта типа 5 потребно је доставити доказ о обављању пољопривредне дјелатности.

Услове које према посебним прописима издају надлежни органи и друга правна лица, а који су неопходни за израду техничке документације, орган локалне управе прибавља по службеној дужности од надлежног органа и правних лица.

Урбанистичко-технички услови за постављање, односно грађење помоћних објеката издају се у року од 20 (двадесет) дана од дана подношења захтјева.

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

Захтјев за издавање услова и услови издати у писаној форми објављују се на сајту органа локалне управе у року од 7 (седам) дана од дана подношења захтјева односно издавања услова.“

Члан 14

Члан 14 мијења се и гласи:

“Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomоћnog 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 са Правилником о начину изrade и садржини техничке документације за грађење објекта („Сл. лист ЦГ“ бр. 44/18, 43/19).

Tehnička dokumentacija за постављање, односно грађење помоћног објекта izrađuje se na nivou idejnog rješenja, odnosno ревидованог glavnog projekta za potporne zidove visine preko 1 m i pomоћne objekte tip 5 preko 30 m².

Izuzetno od prethodnog stava ovog člana, tehničku dokumentaciju za postavljanje pomоћnog objekta koji se postavlja kao готов производ, odnosno koji je fabričke proizvodnje чини tipski projekat dobijen od proizvođača.

Техничка документација израђује се у електронској форми и чини је скуп фај洛ва, електронски форматизованих као електронски записи названи и повезани у складу са насловом пројекта, односно дијела пројекта у фолдере.

Техничка документација израђује се на начин да се онемогући промјена њеног садржаја, у формату којим ће се омогућити комуникација, аутентификација и преглед електронског записа помоћу доступних претраживача података односно алата за израду текста или цртежа.“

Члан 15

Члан 15 мијења се и гласи:

„Помоћни објекат се поставља, односно гради на основу одобрења органа локалне управе надлежног за послове урбанизма и одрживог развоја.

Одобрење из става 1 овог члана издаје се на основу сљедеће документације:

- доказа о праву својине за катастарску парцелу, односно објекат чијем коришћењу служи помоћни објекат, без уписаних терета у смислу евентуалног прекорачења у односу на издату грађевинску и употребну дозволу;
- урбанистичко-техничких услова за постављање, односно грађење помоћног објекта;
- tehničke dokumentacije urađene na nivou idejnog rješenja u skladu sa ovom odlukom i urbanističko-tehničkim uslovima, izrađene u četiri primjera od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi;
- saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

У складу са ставом 1 члана 3 ове Одуке, уколико се у оквиру једне урбанистичке парцеле налази више катастарских парцела, односно објекта различитих власника, подносилац захтјева за одобрење за грађење, односно постављање помоћног објекта типа 1 и 2 дужан је да уради идејно рјешење комплетне урбанистичке парцеле и прибави сагласност свих власника урбанистичке парцеле, на којој се гради, односно поставља помоћни објекат.

Odobrenje iz stava 1 ovog члана izdaje se rješenjem u roku od 15 (petnaest) dana od дана подношења захтјева, ukoliko су испunjeni svi uslovi propisani ovom odlukom.

Zahrtjev za izdavanje odobrenja i odobrenje objavljuju se na internet stranici Opštine Budva www.budva.me u roku od 7 dana od дана подношења захтјева, односно izdavanja.”

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

Član 15a

“За реконструкцију помоћног објекта спроводи се исти поступак као и за изградњу објекта.

Rekonstrukcija postojećih помоћних објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нarušiti uslovi datи ovom Odlukom.”

Члан 16

Члан 16 мијења се и гласи:

„Инвеститору престаје право грађења по издатом одобрењу, уколико не започне изградњу објекта у року од шест (6) мјесеци од дана издавања истог, односно уколико не заврши радове на изградњи објекта у року од једне (1) године од дана правоснажности одобрења.

Пријаву градње и документацију, инвеститор је дужан да поднесе надлежном инспекцијском органу локалне управе у року од 15 дана прије почетка постављања односно грађења.“

V НАДЗОР

Члан 17

Члан 17 мијења се и гласи:

„Надзор над спровођењем ове одлуке врше органи локалне управе надлежни за послове урбанизма и одрживог развоја.“

Члан 18

Члан 18 мијења се и гласи:

„Инспекцијски надзор над спровођењем ове одлуке врши комунални инспектор.

Кад утврди да се помоћни објекат поставља, односно гради без одобрења или да се исти поставља или гради супротно издатом одобрењу, комунални инспектор има обавезу и овлашћење да нареди рушење, односно уклањање помоћног објекта.

Трошкове рушења, односно уклањања из става 2 овог члана сноси власник, односно корисник помоћног објекта.“

Додаје се поглавље Ва „Казнене одредбе“, које гласи:

Va КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 19

У складу са чланом 24 Закона о прекршајима, примјењује се следеће:

Новчаном казном у висини од 150€ до 10 000€ казниће се за прекршај правно лице, ако гради помоћни објекат без одобрења надлежног органа или супротно издатом одобрењу (Члан 15).

Новчаном казном у висини од 50€ до 3 000€ казниће се предузетник, за прекршај из става 1 овог члана.

Новчаном казном у висини од 20€ до 1 000€ казниће се физичко лице, за прекршај из става 1 овог члана.

VI ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 20

Члан 19 постаје члан 20.

Број: 10-040/23-750/1
Будва, 29. децембар 2023. године



