

Na osnovu člana 117, stav 1, tačka 1 i stava 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 40 Statuta Opštine Budva ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 19/10), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj 30. juna, 02., 03., 04. i 07. jula 2014. godine, donijela je

## Odluku o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata

Odluka je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. 21/2014 od 18.7.2014. godine, a stupila je na snagu 26.7.2014.

### I OPŠTA ODREDBA

#### Član 1

Ovom odlukom propisuju se vrste pomoćnih objekata, koji služe korišćenju stambenog ili drugog objekta, 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

Pomoćni objekti u smislu ove odluke, svrstavaju se u tri tipa:

**-tip 1:** pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično;

**-tip 2:** pomoćne objekte infrastrukture kao što su: septičke bio - jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično;

**-tip 3:** pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dečija igrališta i slično.

Izuzetno ograde i potporni zidovi mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

### III USLOVI ZA POSTAVLJANJE, ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

#### Član 3

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

Nije dozvoljena promjena namjene pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat.

#### Član 4

Pomoćni objekat se postavlja, 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 odredbama ove odluke.

#### Član 5

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 1,50 metra od njene granice.

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

Izuzetno od stava 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

#### Član 6

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

(suteran).

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana, osim za garaže, može biti do 30 m<sup>2</sup>.

Maksimalna svjetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,40 m.

### **Član 7**

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. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

### **Član 8**

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,50 m. Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti višije od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Ograda može biti puna i transparentna, urađena od kamena, betona, metala, kao živa ograda ili kombinacija navedenih materijala.

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, što se za svaki konkretni slučaj precizira uslovima.

Prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i puna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 1 ovog člana. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,0 m, uz saglasnost susjeda.

### **Član 9**

Na urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena "izgradnja skladišta, servisa i industrije" mogu se graditi ograde visine do 2,5 m.

Na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli na kojoj je planirana izgradnja objekata posebne namjene (diplomacija, bezbjednost, odbrana i sl.) ograda se gradi u skladu sa sigurnosnim zahtjevima korisnika, 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, na kojem se ista postavlja, a u skladu sa sigurnosnim zahtjevima korisnika.

### **Član 10**

Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi 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**

Na teritoriji opštine Budva, na kojoj nije izgrađena fekalna kanalizaciona mreža, u okviru urbanističke, odnosno katastarske parcele, mogu se graditi i postavljati septičke jame.

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 m<sup>2</sup>, pored kojih se gradi i postavlja pomoćni objekat septička jama, kapacitet septičke jame predvideti u skladu sa hidrauličnim proračunom otpadnih voda i specifične potrošnje, proračun izrađuje ovlašćeni hidroiženjer.

### **Član 12**

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Eventualne pokrivače za manje sportske terene i bazene, predvideti od lakih montažno-demontažnih materijala sa obezbjeđenim atestima proizvođača, odnosno garancijom izvođača radova.

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

Terena pod velikim nagibom nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 1,5 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

## **IV POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

### **Član 13**

Organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata izdaje uslove za postavljanje odnosno

građenje pomoćnog objekta.

Uslovi za postavljanje odnosno građenje se izdaju u roku od 15 (petnaest) dana od dana podnošenja zahtjeva.

U zahtjevu iz stava 1 ovog člana, pored podataka propisanih zakonom koji uređuje opšti upravni postupak, dostavlja se list nepokretnosti, kopija katastarskog plana i podaci o osnovnom objektu u čijoj funkciji se gradi odnosno postavlja pomoćni objekat .

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 nadležnih organa i pravnih lica.

Ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 4 ovog člana u roku od 10 (deset) dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa uslovima utvrđenim na osnovu ove odluke.

#### **Član 14**

Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije.

Tehnička dokumentacija se izrađuje na osnovu uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom.

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog rješenja, osim za zidane garaže za više vozila i potporne zidove visine preko 1,0 m.

Tehnička dokumentacija za postavljanje pomoćnog objekta, sastoji se od grafičkog prikaza lokacije i objekta na katastarskoj podlozi odgovarajuće razmjere, prateće dokumentacije proizvođača i atesta.

#### **Član 15**

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu odobrenja nadležnog organa lokalne uprave za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata.

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

- dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
- uslova za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta;
- tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u četiri primjerka od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi iii

- za pomoćne objekte koji se postavljaju ateste, garancije i dokumentaciju proizvođača i izvođača;
- građevinske dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde i potporne zidove;
- saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

Dokaze iz stava 2 tač. 2, 5 i 6 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje odobrenja za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta po službenoj dužnosti.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 2 tačka 6 ovog člana u roku od 10 (deset) dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom.

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.

Odobrenja se objavljuju na sajtu Opštine Budva.

#### **Član 16**

Investitor je dužan da postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta započne u roku od 1 godine od dana izdavanja odobrenja.

Ako investitor ne započne postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta u roku iz stava 1 ovog člana, prestaje mu pravo postavljanja, odnosno građenja objekta po izdatom odobrenju.

### **V NADZOR**

#### **Član 17**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

#### **Član 18**

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija Opštine Budva.

Kad utvrdi da se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi bez odobrenja iii da se isti postavlja iii gradi suprotno izdatom odobrenju, Služba komunalne policije ima obavezu i ovlaštenje da naredi rušenje, odnosno uklanjanje pomoćnog objekta.

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

### **VI ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 19**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Broj: 0101-310/1

Budva, 07. jul 2014. godine

**Skupština opštine Budva**

Predsjednik,  
**Boro Lazović**, s.r.