

# Odluka o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa

Odluka je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. [15/2014](#) i [37/2015](#).

## I OPŠTE ODREDBE

### Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi i postupak građenja, postavljanja i uklanjanja lokalnih objekata od opšteg interesa.

### Član 2

Izgradnja lokalnih objekata od opšteg interesa je skup radnji koji obuhvata određivanje lokacije sa elementima urbanističko- tehničkih uslova za izradu glavnog projekta, reviziju glavnog projekta, izdavanje odobrenja za građenje, građenje objekta i izdavanje odobrenja za upotrebu objekta.

Izgradnja lokalnih objekata od opšteg interesa spada u grupu poslova od neposrednog interesa za lokalno stanovništvo.

### Član 3

Lokalnim objektima od opšteg interesa, u smislu ove odluke, smatraju se:

- 1) Opštinski putevi (lokalni i nekategorisani) i prateći objekti;
- 2) Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura;
- 3) Podzemni i nadzemni prolazi;
- 4) Ulice u naseljima i trgovima;
- 5) Javne i zelene površine i gradski parkovi;
- 6) Javni parking prostori;
- 7) Javne garaže;
- 8) Pijace;
- 9) Gradska groblja i kapele;
- 10) Žčare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave;
- 11) Javna rasvjeta;
- 12) Objekti distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV;
- 13) Telekomunikaciona infrastruktura;
- 14) Objekti ruralnog razvoja (poljoprivredni, seoskog stanovanja i turizma, stočarstva, pčelarstva, vinogradarstva, voćarstva i sl.)
- 15) Sportski objekti zatvorenog i otvorenog tipa (do 1 000 m<sup>2</sup>), biciklističke i trim staze, dječja igrališta;
- 16) Drugi slični objekti.

## II ODREĐIVANJE LOKACIJE SA ELEMENTIMA URBANISTIČKO- TEHNIČKIH USLOVA ZA IZRADU GLAVNOG PROJEKTA

### Član 4

Lokacija sa elementima urbanističko- tehničkih uslova (u daljem tekstu: lokacija), u smislu ove odluke, je mjesto na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojem se izvode radovi na izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa.

Lokaciju iz stava 1 ovog člana određuje Izvršni organ jedinice lokalne samouprave.

Lokacija se određuje odlukom.

Prilikom donošenja Odluke o određivanju lokacije za objekte ruralnog razvoja, primjenjivaće se odredbe Pravilnika o bližim uslovima za određivanje lokacije i građenje lokalnih objekata od opšteg interesa - objekata ruralnog razvoja (poljoprivredni, seoskog stanovanja i turizma, stočarstva, pčelarstva, ribarstva vinogradarstva, voćarstva, i sl.), koji je sastavni dio ove Odluke.

### Član 5

Odluka iz člana 4, stav 3 ove odluke sadrži naročito:

1. vrstu lokalnog objekta od opšteg interesa;
2. programski zadatak;
3. osnovne podatke o objektu u zavisnosti od vrste objekta;
4. elemente urbanističko- tehničkih uslova;
5. grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije;
6. druge podatke od interesa za izradu glavnog projekta.

Predlog Odluke o određivanju lokacije priprema Komisija koju imenuje Izvršni organ Opštine.

Prije dostavljanja Izvršnom organu, Komisija iz prethodnog stava stavlja predlog Odluke o određivanju lokacije na javnu raspravu.

Javna rasprava se oglašava na sajtu Opštine Budva i traje 10 dana od dana oglašavanja.

Eventualne osnovane prigovore, primjedbe, sugestije i sl. nakon razmatranja, Komisija ugrađuju u predlog Odluke o određivanju lokacije.

### III GLAVNI PROJEKAT I REVIZIJA GLAVNOG PROJEKTA

#### Član 6

Glavni projekat, u smislu ove odluke, izrađuje se za potrebe izdavanja odobrenja za građenje lokalnog objekta od opšteg interesa, kao i za građenje tog objekta.

Glavni projekat izrađuje se na osnovu odluke iz člana 4, stav 3 ove odluke, a u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon) i važećih tehničkih normativa, standarda i normi kvaliteta.

#### Član 7

Glavni projekat je projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrijednost radova na izgradnji objekta.

Glavni projekat može da izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje ispunjava uslove za izradu tehničke dokumentacije propisane Zakonom.

### IV ODOBRENJE ZA GRAĐENJE LOKALNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA

#### Član 8

Lokalni objekti od opšteg interesa mogu se graditi na osnovu odobrenja za građenje (u daljem tekstu: odobrenje) i revidovanog glavnog projekta.

Odobrenje za građenje objekta iz člana 3 ove odluke izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje objekata.

Odobrenje iz stava 2 ovog člana izdaje se rješenjem.

#### Član 9

Odobrenje za građenje se izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije:

1. Odluke iz člana 4, stav 3 ove odluke;
2. dokaza o pravu svojine, odnosno konačnog rješenje o eksproprijaciji, sporazuma ili saglasnosti vlasnika zemljišta (npr. ugovor o ustanovljenju prava službenosti) na kojem se gradi objekat;
3. glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 6 (šest) primjeraka, od kojih su 3 (tri) u zaštićenoj digitalnoj formi;
4. drugih dokaza, odnosno saglasnosti utvrđenih posebnim propisima.

#### Član 10

U postupku izdavanja odobrenja svaki posebni dio glavnog projekta ovjerava se štambijem na kojem je upisan broj, datum i potpis ovlašćenog lica, kao i pečatom na svaki list projekta.

Dokaze iz stava 1, tačka 1 i 4 člana 9 ove odluke pribavlja organ nadležan za izdavanje odobrenja, po službenoj dužnosti.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije, ne dostave dokaze iz stava 1, tačka 4 ovog člana u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

#### Član 11

Odobrenje se izdaje se u roku od 30 (trideset) dana od dana podnošenja zahtjeva, odnosno u roku od 60 dana za objekte za koje je potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu, ukoliko su ispunjeni uslovi iz člana 9 ove odluke.

Odobrenje sadrži, naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, podatke o lokaciji i odluci iz člana 4, stav 3 ove odluke.

### V GRAĐENJE LOKALNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA

#### Član 12

Građenje objekta iz člana 3 ove odluke može se započeti na osnovu odobrenja za građenje i revidovanog glavnog projekta.

Građenje objekta iz stava 1 ovog člana, odnosno izvođenje pojedinih radova na građenju tog objekta vrši se u skladu sa odredbama Zakona.

### VI ODOBRENJE ZA UPOTREBU LOKALNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA

#### Član 13

Korišćenje objekta iz člana 3 ove odluke dozvoljeno je nakon pribavljanja odobrenja za upotrebu.

Odobrenje za upotrebu izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje objekata.

Odobrenje iz stava 2 ovog člana izdaje se rješenjem.

#### Član 14

Uz zahtjev za izdavanje odobrenja za upotrebu lokalnih objekata od opšteg interesa investitor podnosi:

Izjavu izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa odobrenjem i revidovanim glavnim projektom;

Izjavu nadzornog inženjera da je objekat izgrađen u skladu sa odobrenjem i revidovanim glavnim projektom;

Elaborate originalnih terenskih podataka izvedenog stanja, ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

#### Član 15

Odobrenje za upotrebu se izdaje se u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema izvještaja da je objekat podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

U pogledu tehničkog pregleda, ovlaštenja za njegovo vršenje, pripreme izvještaja o tehničkom pregledu i postupanja po izvještaju shodno se primjenjuju odredbe Zakona.

## VII NADZOR

### Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata. Inspekcijски nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni inspekcijски organ.

## VII ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 17

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

## PRAVILNIK

### o bližim uslovima za određivanje lokacije i građenje lokalnih objekata od opšteg interesa - objekata ruralnog razvoja

#### Član 1

Ovim Pravilnikom propisuju se uslovi za identifikaciju - utvrđivanje lokalnih objekata ruralnog razvoja od opšteg interesa i bliži uslovi za određivanje lokacije sa opštim uslovima građenja odnosno elementima urbanističko tehničkih uslova.

Uslovi propisani ovim Pravilnikom ugrađuju se u Odluku o određivanju lokacije (član 4 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 15/14)).

#### Član 2

Objekti ruralnog razvoja od lokalnog opšteg interesa su objekti koji su u funkciji razvoja privrede: poljoprivrede, seoskog stanovanja i turizma, stočarstva, pčelarstva, ribolova, voćarstva, vinogradarstva, domaće radinosti - starih zanata, prerade i proizvodnje ljekovitog bilja i drugi slični objekti.

Primarna funkcija objekata od lokalnog opšteg interesa je razvoj poljoprivrede i starih zanata u ruralnom području Opštine.

#### Član 3

Preduslovi za određivanje lokacije za objekte iz prethodnog člana su nepokrivenost prostora planskom dokumentacijom detaljne razrade, odgovarajuća tehnička dokumentacija (idejno rješenje, elaborati ili slično) kojim investitor čini realnim mogućnost priključka lokacije na infrastrukturu (saobraćajnu, elektro energetsku, vodovodnu, telekomunikacionu i sl.) i dokaz o registraciji poljoprivrednog gazdinstava investitora.

#### Član 4

Lokacija objekata u smislu ove odluke neće se odobriti za građenje na koridorima puteva, saobraćajnicama, seoskim ulicama, pješačkim stazama, javnim površinama za parkiranje, koridorima elektro instalacija, vodovoda, izvorišta, vodozahvata, kaptaza, zatim na parcelama vodenica, zatvorenih i otvorenih kanala za odvod vode, fekalne kanalizacije, parcelama infrastrukturnih objekata, groblja, spomenika kulture i parcelama drugih objekata kulturnog i prirodnog značaja, kao i na zemljištu sklonom klizanju, napuštenim starim kamenolomima, zemljištu sa padom preko 35 stepeni, na potkunjicama (terasaste površine), kao i na podzidama, suvomeđama i ogradama.

Lokacija objekata u smislu ove odluke neće se odobriti za građenje na prostoru na kome je posebnim propisom zabranjeno građenje.

#### Član 5

U postupku donošenja Odluke o određivanju lokacije i određivanju elemenata UTU za izradu glavnog projekta za građenje objekta od opšteg interesa polazi se od stanovišta da se pod pojmom "objekat" podrazumijeva seosko domaćinstvo koje može da sadrži:

Primarno - objekat odnosno objekte za obavljanje privredne djelatnosti.

Sekundarno - objekat odnosno objekte za porodično stanovanje u čijem sastavu mogu biti jedinice za smještaj turista i usluge jela i pića.

#### Član 6

Pri projektovanju primarnih objekata primjenjuju se propisi koji regulišu obavljanje djelatnosti u koju svrhu se objekat gradi.

#### Član 7

Odluka o određivanju lokacije donosi se u skladu sa bližim uslovima postavljanja i građenja sekundarnih stambenih objekata na poljoprivrednom gazdinstvu koji su definisani uslovima "ambijentalne izgradnje" iz Prostornog plana Opštine Budva ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 30/07 i 11/09), odnosno ovim Pravilnikom, kojima je određeno:

- Minimalna površina parcele za izgradnju sekundarnog (stambenog) objekta je definisana uslovima "ambijentalne izgradnje" i iznosi

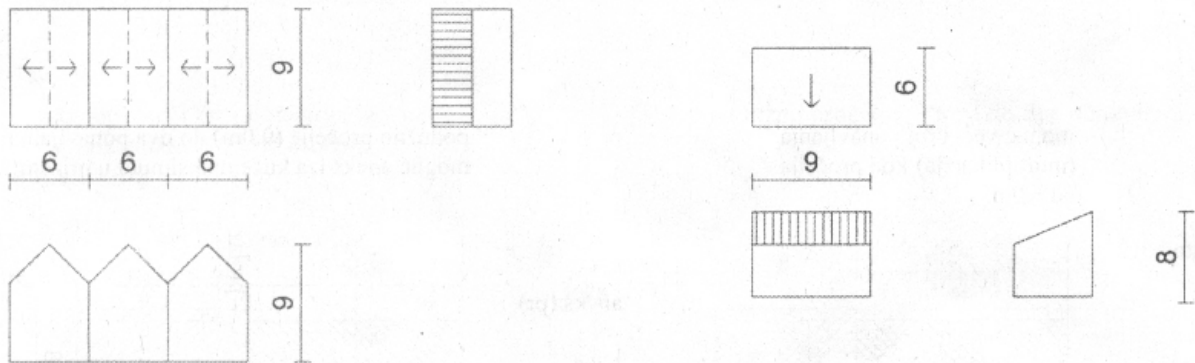
minimalno 800 m<sup>2</sup>;

- Glavni kubus objekta mora da bude jednostavan kvadar (na jednu ili na dvije vode), maksimalnog spoljnog gabarita 6 m x 9 m, koji se može multiplikovati u više kubusa (npr: 2 ili 3 kubusa gabarita 6 m x 9 m. Multiplikacija podrazumjeva i multiplikovanje osnovne parcele od 800 m<sup>2</sup>;

- Broj etaža, gledano sa najniže strane kuće je 3 (S+P+1 do P+I+Pk) pri čemu treba precizno definisati kotu prizemlja;
- Objekat mora biti u stilu starih seoskih kuća;
- Krov kuće može biti jednovodan ili dvovodan, visina krova ne treba da pređe 3 m, a nije dozvoljeno usjecanje krovnih ravni radi formiranja terasa ili otvora u nivou potkrovlja;
- Raspored i veličina otvora na objektu mora biti u duhu tradicionalne arhitekture, u proporciji 1/1.5 (pravougaonik prema vertikali);
- Materijal za fasadu mora biti kamen. Moguća je, u veoma malom procentu (10-15%), upotreba materijala koji su u nekim situacijama ili nuždi zamjenjivali kamen (drvo, natur beton i dr.), na osetljivim statičkim pozicijama (nadvratne grede i sl.);
- Objekat ne smije da zaklanja vidik već postojećih objekata u susjedstvu;
- Minimalni odmak objekta od susjeda, ako nisu kuće u nizu (kao kod tradicionalnih tipologija) je 2.5 metara. Zbog kontinuiteta objekata u urbanističkoj matrici na tim pozicijama je potrebno, između objekata, raditi terasu kao vezu;
- Minimalni bočni prolaz za automobil je 2,5 m širine;
- Parkiranje je potrebno riješiti u sklopu parcele poljoprivrednog gazdinstva.

Pored navedenih, pri donošenju odluke o određivanju lokacije primjenjuju se i sljedeća pravila:

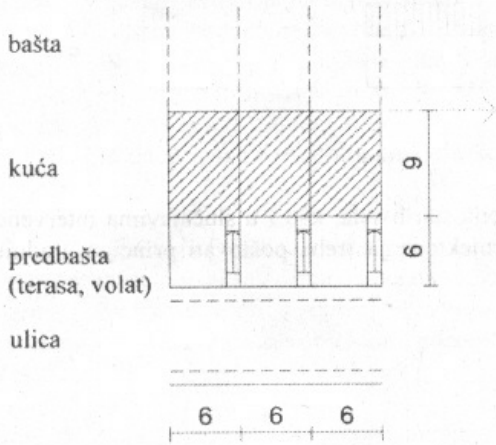
- Nije dozvoljeno graditi objekte velikih gabarita, koji odudaraju od mjere (dimenzije) tradicionalne kuće.
- Kod kuće u nizu koje formiraju organizacionu šemu - matricu, preporuka je da osnovni modul (pročelje kuće) bude 6 metara. Osnovni modul definiše proporciju niza i veličinu parcele. Osnovna jedinica - modula može da se multiplikuje npr. 2 x 6 metara, ili 3 x 6 metara. U slučaju primjene podužne dimenzije jedinice (6 x 9) širina fronta može biti duža strana 9 metara, kada se podrazumijeva upotreba jednovodnog krova.
- Grafički prikaz kao primjer:



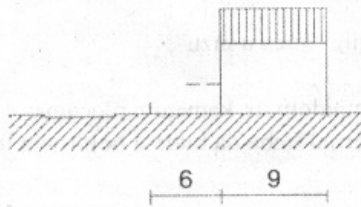
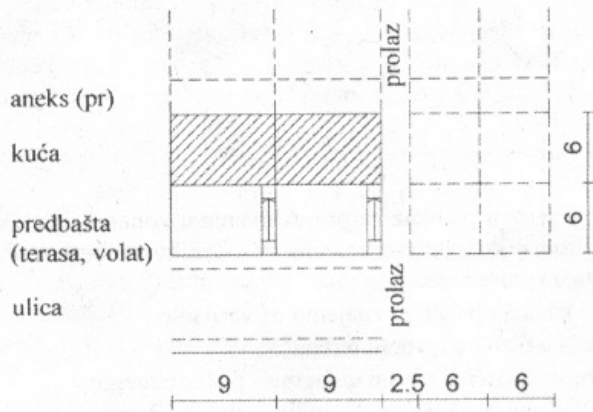
- Navedeni primjeri su putokaz za projektovanje u zonama zaštićenih grupacija-starih sela, kao i u slučajevima intervencija koje se nalaze u kontaktnim zonama zaštićenih ambijenata. Prilikom projektovanja treba poštovati principe gradnje u tradicionalnom duhu i metodologiji.

- Kod tipologije: kuća u nizu prepoznajemo tri varijante:
- Varijanta 1: kuća u nizu na ravnom terenu;
- Varijanta 2: kuće u nizu na terenu u nagibu - prilaz odozgo;
- Varijanta 3: kuće u nizu na terenu u nagibu - prilaz odozdo;
- Za navedene tipove širina pročelja je 6m odnosno 9 m;
- Visina objekta (tri etaže ili P+1+Pk) je oko 9 m;
- Garažu predvideti van objekta - kolektivnu;
- Isključuje se primena konzolnih balkona;
- Projekat pojedinačnog objekta prilagoditi susjednim objektima, naročito kod tipologije "kuća u nizu";
- Poželjno je raditi projekte grupe kao cjeline;
- Obavezni su kosi krovovi (jednovodni ili dvovodni) 18 do 23 stepena pokriveni ćeramidom ili kamenim pločama;
- Preporučeni materijal za prozore i vrata je drvo, a ukoliko se upotrebljava drugi materijal treba da bude u boji (bela ili neka od svetlijih boja);
- Prozori i vrata treba da imaju zaštitne kapke - škure;
- Postojeće zelenilo, a posebno zatečeno drveće (maslina, primorski bor, hrast... itd) maksimalno čuvati ili uklopiti u novo;
- Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama;
- Preporučuje se formiranje pergola sa lozom ili puzavicom iznad terasa.
- Ograde i podzide raditi od kamena.
- Sve eventualne žičane ograde moraju biti pokriveno živicom, puzavicom ili sličnim rastinjem;
- **Grafički prikaz tri prethodno nabrojana tipa**
- 1. kuće u nizu na ravnom terenu - odozdo

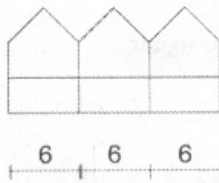
moгуć veći broj ponavljanja  
(multiplikacija) kod pročelja  
od 6.0m



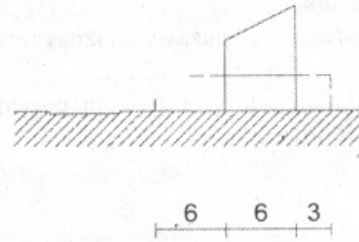
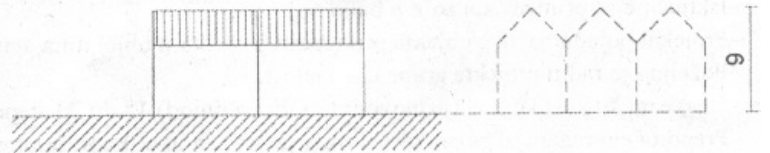
podužno pročelje (9.0m) do dva ponavljanja  
moгуć aneks iza kuće maksimum u prizemlju



bočni izgled

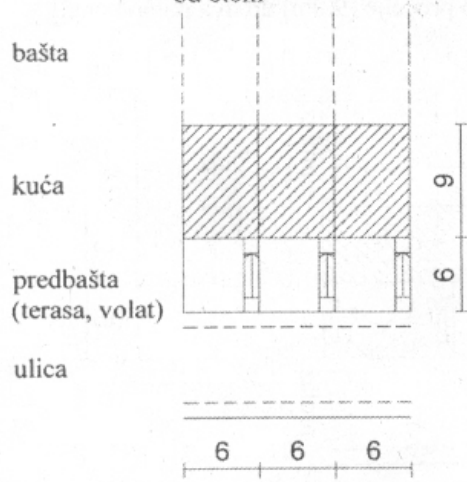


pročelje prema ulici (moru)

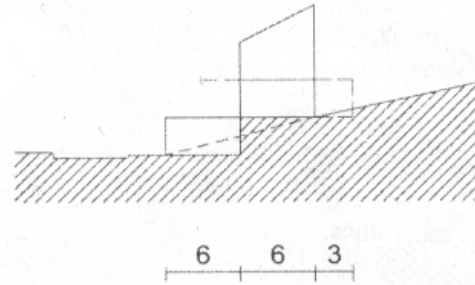
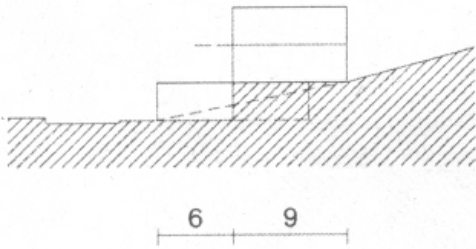
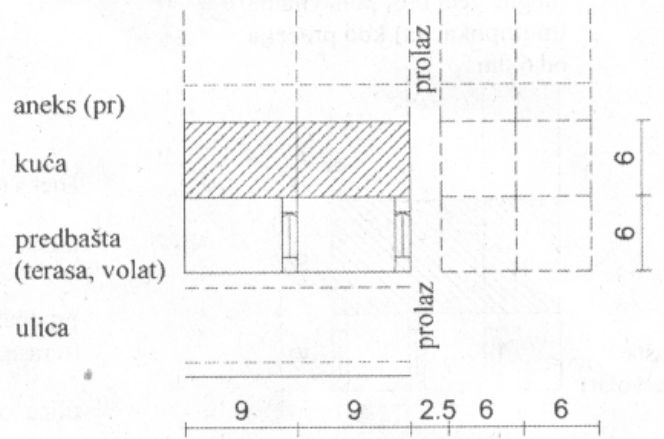


2. kuće u nizu na terenu u nagibu - prilaz odozgo

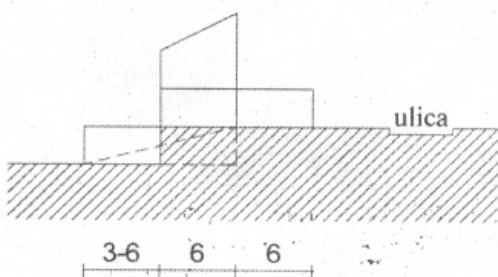
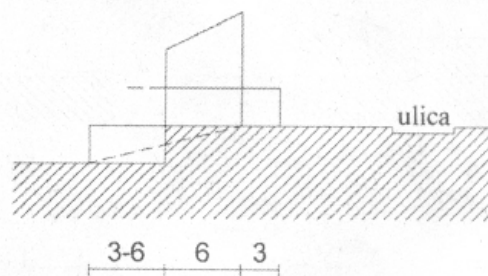
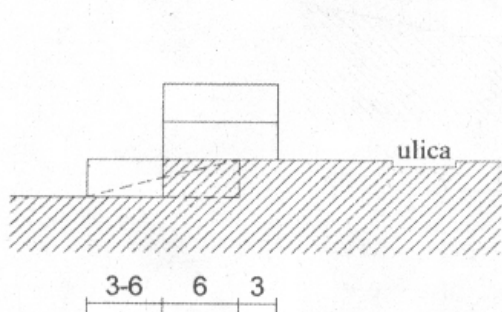
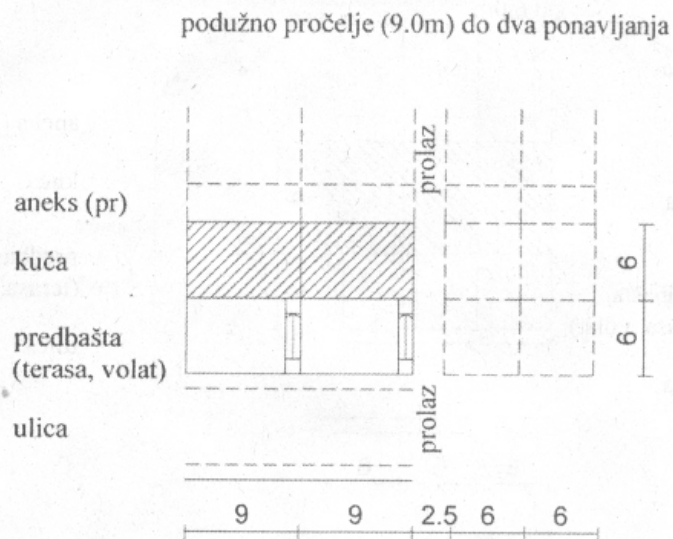
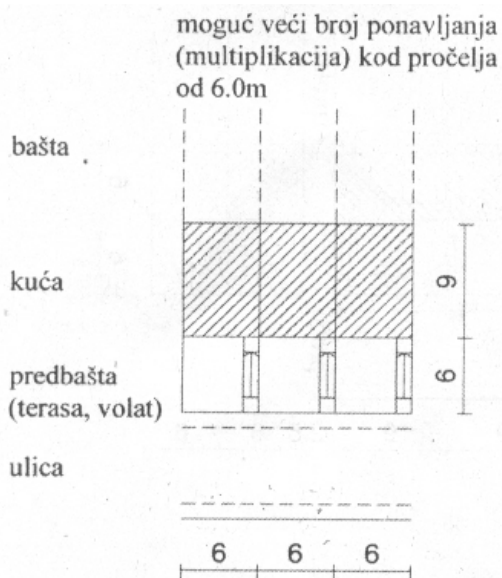
moćuć veći broj ponavljanja  
(multiplikacija) kod pročelja  
od 6.0m



podužno pročelje (9.0m) do dva ponavljanja



3. kuće u nizu na terenu u nagibu - prilaz odozdo



- Prethodne tipologije su analizirane u slučaju intervencija u zonama zaštićenih cjelina, starih seoskih grupacija u dodirnim zonama ili na novim lokacijama u takvom ambijentu.

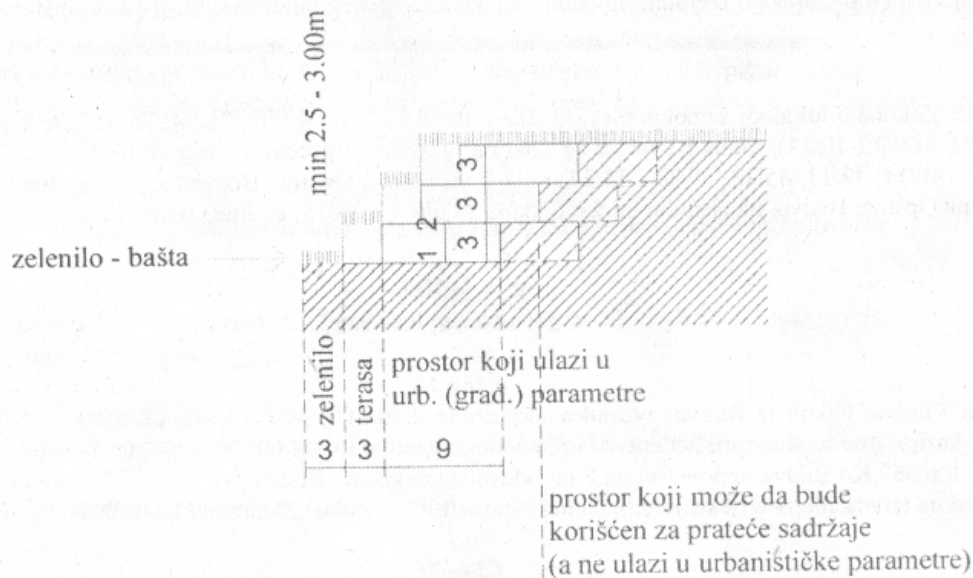
- Imperativ metoda je transpozicija tradicionalnog "duha mesta" načina građenja, primene autohtonih materijala i proporcija osnovne jedinice koja se umnožava radi formiranja grupacije.

- Nije prihvatljivo projektovati velike gabarite nego umnožavanje osnovnog modula.

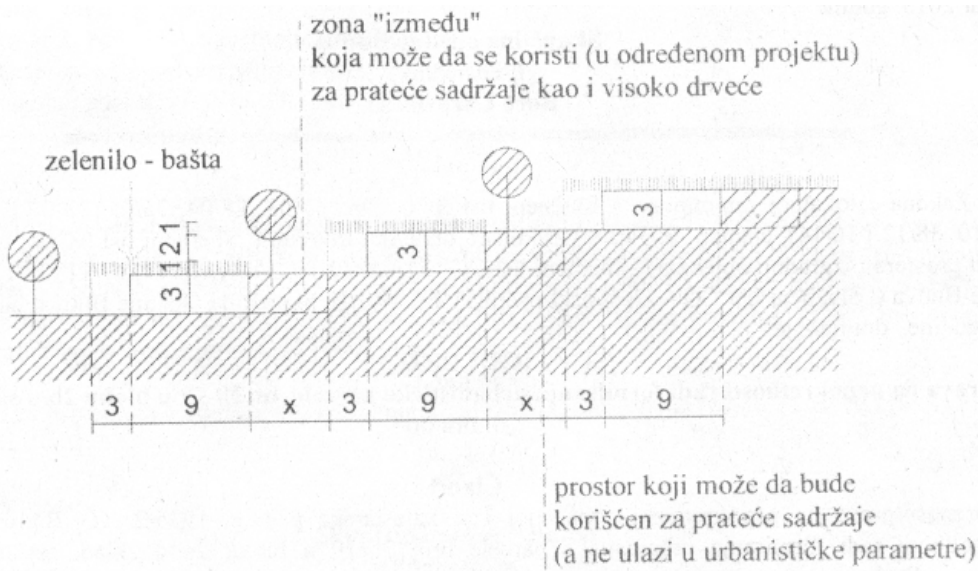
- Kada se interveniše u kontaktnim zonama: starih kuća, potkućnica, na pokrenutom eksponiranom terenu, u zonama makije ili nekultivisane topografije terena u nagibu, neophodno je formirati geometriju kaskadnih nivoa sa zelenilom na krovovima (terasama), zbog utapanja nove strukture u zatečeni teren (konturu terena) i podržavanje postojećeg nagiba i konture.

#### **- Grafički prikaz varijeteta**

Ovaj primjer prikazuje najveći stepen preklapanja nivoa - dubine kaskada 2.5-3 metra.



- Grafički primjer koji pokazuje mogućnosti variranja nagiba zavisno od dubine kaskade.  
 Primjer koji (grafički) pokazuje mogućnosti prilagođavanja različitim nagibima terena.



Kod kuće u nizu koje formiraju takvu organizacionu šemu - matricu, preporuka je da osnovni modul (pročelja kuće) bude 6 metara. Osnovni modul definiše proporciju niza i veličinu parcele.

Osnovna jedinica - modula može da se multiplikuje npr. 2 x 6 metara, ili 3 x 6 metara. U slučaju primjene podužne dimenzije jedinice (6 x 9) širina fronta može biti duža strana 9 metara. Objekti moraju da imaju dvovodni ili jednovodni krov.

## Član 8

Ovaj Pravilnik je sastavni dio Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 15/14).