

N A C R T

Na osnovu člana 117 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 31.Statuta Opštine Bijelo Polje (»Sl. list RCG-opštinski propisi«, br.25/04, 40/10, 34/11 i 47/11), Skupština Opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj dana _____ 2014. godine, donijela je

O D L U K U

o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata

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: nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i objekti za naplatu;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke biojame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i sl.

Izuzetno, ograde, potporni zidovi, bunari, rezervoari i cistjerne za vodu 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 planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2 i 3 se ne primjenjuju.

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom ili ako takvim planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja pomoćnih objekata, ti uslovi su određeni odbredbama ove odluke.

Član 5

Nadzemni pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida, postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 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.

Kod izgradnje ograde i potpornog zida primjenjuju se odgovarajuće odredbe Zakona kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi.

Član 6

Pomoćni objekat tipa 1 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 je 35 m².

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,50 m.

Član 7

Na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom urbanističkom razradom mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde.

Na teritoriji za koju nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele.

Član 8

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi maksimum 1.40m tako da neprozirni dio bude visine 0.90m, računajući od kote trotoara odnosno terena, a preostali dio do visine 1.40m bude transparentan (kombinacija žičane i žive ograde).

Materijal od koga se rade ograde može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Član 9

Na urbanističkim odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena skladište, servis, industrija i slični objekti mogu se graditi ograde visine do 2.20 m.

Nije dozvoljeno ograđivanje urbanističkih odnosno katastarskih parcela na kojima se nalaze objekti kolektivnog stanovanja i javne ustanove, izuzev objekata namijenjenih za školstvo, socijalnu i zdravstvenu zaštitu.

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 na kojoj nije izgrađena komunalna infrastruktura (vodovodna i kanalizaciona), u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2, s tim što se bunari mogu graditi i u zonama u kojima je komunalna infrastruktura izgrađena, a za potrebe poljoprivredne proizvodnje.

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.

Visina potpornog zida ne može biti veća od 2 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.50 m, a teren svake terase ozeleniti.

Ukupna visina ograde sa potpornim zidom ne može biti veća od 2 m.

Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.

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 i kopija katastarskog plana.

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.

Privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik iz stava 1 ovog člana mora, prije početka vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

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

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog projekta.

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

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:

- 1) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
- 2) uslova za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta;
- 3) tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u četiri primjerka od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi;
- 4) upotrebne dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde, potporne zidove, bunare, rezervoare i cistjerne za vodu ukoliko na parceli ne postoji objekat;
- 5) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

U postupku izdavanja odobrenja iz stava 1 ovog člana, nadležni organ provjerava da li je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa uslovima iz člana 13 stav 1 ove odluke.

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.

Član 16

Investitor je dužan da postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta završi u roku od 4 mjeseca od dana izdavanja rješenja.

Ako investitor ne završi 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 organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

Član 18

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija.

Kad utvrdi da se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi, ili je postavljen odnosno izgrađen bez odobrenja ili da se isti postavlja ili gradi, ili je postavljen odnosno izgrađen suprotno izdatom odobrenju, Komunalna policija ima obavezu i ovlaštenje da naredi uklanjanje pomoćnog objekta.

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

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o izgradnji pomoćnih objekata (»Sl.list CG - opštinski propisi«, br.22/09).

Član 20

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

Broj: 02-

Bijelo Polje, _____. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
PREDSJEDNIK**

Džemal Ljušković

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata sadržan je u članu 117 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) kojim je propisano da bliže uslove za postavljanje, građenje i uklanjanje pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta uređuje lokalna samouprava.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Posljednjim izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata izmjenjen je član koji daje pravni osnov lokalnoj samoupravi za propisivanje bližih uslova za postavljanje, građenje i uklanjanje pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta.

OBJAŠNJENJE POGLAVLJA ODLUKE

I OPŠTE ODREDBE

U ovom poglavlju opisan je sadržaj odluke.

II VRSTE POMOĆNIH OBJEKATA

U ovom poglavlju pobrojane su vrste pomoćnih objekata u smislu ove odluke.

III USLOVI ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U ovom poglavlju definisani su posebni uslovi koje pomoćni objekti treba da ispunjavaju.

IV POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Izdavanju odobrenja za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta prethodi izdavanje uslova. Odobrenje za postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta se izdaje rješenjem. Dokumentacija na osnovu koje se izdaje rješenje: dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana; uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta; tehnička dokumentacija urađena u skladu sa ovom odlukom izrađena u četiri primjerka od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi; upotrebna dozvola za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde, potporne zidove, bunare, rezervoare i cistjerne za vodu ukoliko na parceli ne postoji objekat; saglasnosti, mišljenja i drugi dokazi utvrđenih posebnim propisima.

V NADZOR

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora, dok inspekcijski nadzor vrši Komunalna policija.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

U ovom poglavlju su definisani prestanak važenja Odluke o izgradnji pomoćnih objekata (»Sl.list CG - opštinski propisi«, br.22/09) i stupanje na snagu ove odluke.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ