

Na osnovu člana 117 stava 1 tačka 1 i stava 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 42 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj ("Službeni list CG" – opštinski propisi" br. 5/07, 09/09 i 16/11) Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj dana _____ 2015. godine, donosi

ODLUKU o pomoćnim objekata na teritoriji Opštine Ulcinj

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: podzemne i nadzemne garaže, ostave, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slični objekti;
- **tip 2** - pomoćni objekti infrastrukture: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistijerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slični objekti;
- **tip 3** - pomoćni objekti uređenja terena: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadsrešnice, pergole i slični objekti;

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 postavlja se 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 potrebno donositi plan detaljne razrade, dozvoljena je izgradnja shodno smjernicama PUP-a, ili ako planom detaljne razrade za isti nijesu 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 metra** od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saobraćajnici osnovnog objekta, izuzev portirnica i stražara koje se predviđaju uz poslovne objekte.

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

Izuzetno od stava 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde 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, osim garaža, može biti maksimalne spratnosti prizemlje (P), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti suteran (S).

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

Maksimalna svjetla visina prostorija u pomoćnom objektu je **2,60 m**.

Član 7.

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

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

Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde (pletena žičana mreža i sl.) granicom katastarske parcele u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Žičane ograde ne smiju se postavljati od bodljikave žice.

Vlasnici ili korisnici koji postavljali ograde od bodljikave žice prema javnim površinama ostavljaju se rok od šest mjeseci da zamjene ograde sa ogradom propisane odredbama iz ove Odluke.

Član 8.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi **1,6 m**.

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.

Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 1 ovog člana.

Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do **2,2 m**, uz saglasnost susjeda.

Član 9.

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 urbanističkim odnosno katastarskim parcelama na kojima se nalaze javne ustanove, ograda se može graditi prema prethodnim uslovima organa lokalne uprave nadležnog za poslove uređenja prostora.

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.

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 i 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 Ulcinj, na kojoj nije izgrađena komunalna infrastruktura (vodovodna i kanalizaciona) u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2.

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

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

Bunari se 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 viša 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 viša od 2 m.

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. 3.

Nagib terena između dva susjedna kaskadan a podzida ne može biti veći od 30°.

VI POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 13.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja, 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.

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.

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 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 organa lokalne uprave nadležnog za poslove planiranja i uređenja prostora.

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

- dokaza o pravu svojine (list nepokretnosti bez tereta i ograničenja), odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
- uslova za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta;
- tehničke dokumentacije urađene na nivou idejnog rješenja, izrađene u četiri primjerka od koji su dva u zaštićenoj digitalnoj formi;

- za pomoćne objekte koji se postavljaju ateste, garancije i dokumentaciju proizvođača i izvođača;
- gradjevinske dozvole, odnosno 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;
- 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.

Zahtjev za izdavanje odobrenja i odobrenje objavljuju se na sajtu organa lokalne samouprave, u roku od sedam dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno izdavanja.

Član 16.

Investitor je dužan da postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta započne u roku od **dva mjeseca** od dana izdavanja odobrenja.

Investitoru prestaje pravo gradjenja po izdatom odobrenju, ukoliko ne započne izgradnju objekta 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.

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.

Zabranjeno je izvođenje radova na postavljanju, odnosno građenju pomoćnog objekta iz člana 1. ove Odluke, počev od 01.juna do 30.septembra.

Rokovi koji ističu tokom perioda prethodnog stava produžavaju se za isti broj dana, odnosno mjeseci.

V KAZNENE ODREDBE

Član 17.

Novčanom kaznom u visini od 150,00 do 10.000,00 € kazniće se za prekršaj pravno lice, ako gradi pomoćne objekte bez odobrenja nadležnog organa ili ako je odstupio od odobrene tehničke dokumentacije. (član 15.)

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana, kazniće se i preduzetnik novčanom kaznom u visini od 50,00 do 3.000,00 €.

Novčanom kaznom u visini od 20,00 do 1.000,00 € kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, odnosno fizičko lice, za prekršaj iz stava 1. ovog člana.

Novčanom kaznom u visini od 150,00 do 10.000,00 € kazniće se za prekršaj pravno lice, ako postavljenu ogradu od bodljikava žice ne zamjeni drugom odgovarajućom žičanom ogradom (član 7. stav 5.).

Novčanom kaznom u visini od 20,00 do 1.000,00 € kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, odnosno fizičko lice (građanin), za prekršaj iz stava 4. ovog člana.

V NADZOR

Član 18.

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

Član 19.

Inspekcijски nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija opštine Ulcinj.

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

Rok za uklanjanje ne može biti duži od 30 dana.

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

Ukoliko vlasnik odnosno korisnik objekta ne ukloni objekat u roku iz stava 3. ovog člana, Komunalna policija opštine Ulcinj će ukloniti objekat, preko trećeg lica, o trošku vlasnika odnosno korisnika objekta.

Pravna i fizička lica i preduzetnici (vlasnik odnosno korisnika objekta) dužni su komunalnoj policiji u sprovođenju njihovih ovlašćenja omogućiti nesmetano obavljanje nadzora, pristup do prostorija, objekata, zemljišta, naprava i uređaja, dati lične podatke i pružiti druga potrebna obavještenja o predmetu nadzora.

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o izgradnji pomoćnih objekata Opštine Ulcinj ("Sl.list CG – Opštinski propisi", br. 24/12)

Član 21.

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

Broj:
Ulcinj,

SKUPŠTINA OPŠTINE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Fuad Haxhibeti,s.r.

Obrazloženje

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata sadržan je u članu 117 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Članom 117 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da organ lokalne samouprave izdaje odobrenje za postavljanje, odnosno građenje pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta.

Razlozi za donošenje Odluke

Saglasno ovlašćenju iz navedenog Zakona, jedinica lokalne samouprave, posebnim propisom uređuje bliže uslove za postavljanje, građenje i uklanjanje objekata.

Objašnjenje odredbi Odluke

Ovom Odlukom se propisuju vrste pomoćnih objekata koje 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.

U poglavlju II – vrste pomoćnih objekata propisane su vrste pomoćnih objekata koje su svrstane u tri tipa i to: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat; pomoćni objekti infrastrukture i pomoćni objekti uređenja terena.

U poglavlju III – uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata propisani su uslovi građenja i postavljanja pomoćnih objekata. Novina u propisivanju uslova je ta što je za ogradu kao vrsta pomoćnog objekta predviđeno da se može graditi i prije izgradnje osnovnog objekta, koji predlog je proizišao kao rezultat iskustva sa terena u cilju obezbjeđenja svojine.

U poglavlju IV – postupak za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata propisana je nadležnost organa lokalne uprave za poslove planiranja i uređenja prostoraza izdavanje odobrenja za ovu vrstu objekata, kao i potrebna dokumentacija na osnovu koje se izdaje odobrenje.

Takođe je propisan rok u kojem je investitor dužan da započne, odnosno završi građenje pomoćnog objekta.

U poglavlju V – date su kaznene odredbe.

U poglavlju VI – nadzor propisan je nadzor nad sprovođenjem ove Odluke kao i inspekcijski nadzor.

U poglavlju VII – date su završne odredbe.

SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINE ULCINJ