

Na osnovu člana 117. stav1, tačka 1 i stava 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata ("Sl.list CG" broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), člana 45 stav 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list RCG" broj 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 I 88/09) i člana 36 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 15/04, 32/05, 31/06, 14/07, 16, 09 i 16/11), Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj dana _____, donosi

ODLUKU

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

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

III USLOVI ZA POSTAVLJANJE - GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 3

Na jednoj urbanističkoj parceli odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje, osim garaže, i 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 planiskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele 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 plan detaljne razrade 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 najmanje 1.5 metar od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti najmanje 1.5 metar 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 prethodnoj pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

Član 6

Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (Prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu spratnosti S (Suteren).

Ljetnja kuhinja je prizemni pomoćni objekat u pravilu otvoren ili zastakljen sa jedne ili dvije strane i sastoji se od jedne prostorije.

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina BRGP pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana može biti do 30 m² izuzev garaža čija maksimalna BRGP iznosi 40 m².

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,6m.

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 privremene žičane ograde granicom katastarske odnosno urbanističke parcele, u zahvatu planskog dokumenta detaljne razrade, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Član 8

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke parcele ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1.8 m.

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 60cm, izuzev ako se postavlja živa ograda a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirana pod uslovom da ne prelazi visinu od 1m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 1.5 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 2.2m. 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 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 Herceg Novi, na kojoj nije izgrađena komunalna infrastruktura (vodovodna i kanalizaciona), u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2.

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.

Maksimalna visina potpornog zida može biti 3 metra.

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 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 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. 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.

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 objekta. Odobrenje iz stava 1 prvog člana izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
- uslove za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta;
- tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u devet primjerka od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi;
- 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 tačke 2 i 5 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 3 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.

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

Član 16

Investitor je dužan da postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta započne u roku od šest mjeseci 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 pomoćnog objekta po izdatom odobrenju.

V NADZOR

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

Član 18

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija Opštine Herceg Novi.

Kada 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.

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

VI KAZNE NE ODREDBE

Član 19

Novčanom kaznom za prekršaj kazniće se

- fizičko lice i odgovorno lice u pravnom licu u iznosu od 10,00 € do 100,00 €,
- preduzetnik u iznosu od 50,00 € do 3.000,00 €
- pravno lice u iznosu od 150,00 € do 1.500,00 €, ako:

1. izvrši promjenu namjene pomoćnim objektima, u stambene ili poslovne objekte (član 3);

2. pomoćni objekat gradi suprotno odredbama članova 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 ove odluke;
3. gradi pomoćni objekat bez odobrenja nadležnog organa;

VII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

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

Broj:
Herceg Novi, _____

Skupština Opštine Herceg Novi
Predsjednik,
Andrija Radman, s.r.

Obrazloženje

Pravni osnov za donošenje Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, sadržan je u odredbama 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). Naime, članom 117 stav 1 tačka 1 navedenog zakona propisano je: „Organ lokalne uprave izdaje odobrenje za postavljanje, odnosno građenje pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, ograde i sl.).“ Stavom 3 istog člana propisano je: „Bliže uslove za postavljanje, građenje i uklanjanje objekata iz stava 1 i 2 ovog člana uređuje lokalna samouprava.“

Osim toga, članom 32 stav 1 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi (»Službeni list Republike Crne Gore«, broj 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i »Službeni list Crne Gore«, broj 88/09 i 38/12), kao i članom 24 stav 1 tačka 5 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 15/04, 32/05, 31/06, 14/07, 16, 09 i 16/11), propisano je da Opština u skladu sa zakonom i drugim propisom uređuje i obezbeđuje uslove za izgradnju i korišćenje objekata kao i uslove za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata i montažnih objekata privremenog karaktera.

Razlozi za donošenje

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata je utvrđena je obaveza i rok za donošenje propisa iz ovlašćenja jedinice lokalne samouprave (član 169 b).

Sledstveno navedenom, pristupilo se izradi Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata, sa ciljem da se kvalitetno uredi jedna značajna oblast. Mogućnost da se ovi objekti grade i na prostorima za koje to nije predviđeno planskim dokumentom sa detaljnom urbanističkom razradom ili smjernicama za direktno sprovođenje plana, predstavlja olakšavajuću okolnost u slučajevima u kojima postojeće objekte treba na ovaj način prilagoditi.

O B R A Ć I V A Ć :

Sekretarijat za prostorno planiranje, izgradnju,
komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine

SEKRETAR

Arh. Mladen Kadić, dipl.ing.