

На основу члана 223, став 1 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“, број 064/17 од 044/18 063/18, 011/19, 082/20, 086/22, 004/23), члана 38, став 1, тачка 2 Закона о локалној самоуправи („Службени лист Црне Горе“, број 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22) и члана 34, став 1, тачка 2 Статута Општине Зета („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 12/23), Скупштина Општине Зета, на сједници одржаној дана -- године, донијела је

ОДЛУКУ

о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Зета

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом одлуком прописују се врсте помоћних објеката, који служе коришћењу стамбеног, пословног и других објеката, уређењу терена, као и објекти у функцији обављања пољопривредне дјелатности, а постављају се односно граде на истој урбанистичкој односно катастарској парцели, као и услови и поступак за њихово постављање, односно грађење и уклањање.

II ВРСТЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА

Члан 2

Помоћни објекти у смислу ове одлуке, свраставају се у четири типа:

- тип 1 помоћни објекти који чине функционалну и економску цјелину са објектом чијем коришћењу служе: подземне и надземне гараже, оставе које нијесу у склопу основног објекта, дрварнице, љетње кухиње, отворени базени, портирнице, објекти за раднике обезбјеђења, објекти за наплату, објекти за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом и слични објекти;
- тип 2 помоћни објекти инфраструктуре као што су: септичке био-јаме, бунари, цистијерне за воду, резервоари, бистјерне, шахтови, освјетљење у функцији јавних зелених површина, котларнице, уређаји за гријање и хлађење, плински системи и слични објекти;
- тип 3 помоћни објекти уређења терена: потпорни зидови, ограде, фонтане, чесме, урбани мобилијар, перголе, објекти у функцији урбаних башти (стакленици, пластеници, компостери, пикник зона и сл.), и слични објекти.
- тип 4 помоћни објекти за смјештај пољопривредне механизације, алата и оруђа.

III УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА

Члан 3

На једној урбанистичкој односно катастарској парцели дозвољено је постављање односно грађење два помоћна објекта типа 1 и више помоћних објеката типа 2, 3 и 4.

Изузетно ограде и потпорни зидови могу се постављати односно градити иако на урбанистичкој односно катастарској парцели није изграђен објекат, под условима прописаним овом одлуком.

Није дозвољена промјена намјене помоћног објекта у стамбени или пословни објекат, осим у случајевима које прописује Одлука о пренамјени помоћних објеката.

Члан 4

Помоћни објекат поставља се односно гради у границама урбанистичке парцеле у складу са планским документом, односно у границама катастарске парцеле уколико није донијет план детаљне разраде, а према смјерницама просторно урбанистичког плана (у даљем тексту: ПУП-а).

Плански параметри у смислу заузетости и изграђености урбанистичке односно катастарске парцеле за помоћне објекте типа 2 и 3 се не примјењују.

Уколико се помоћни објекат поставља односно гради на простору за који није предвиђен план детаљне разраде, дозвољена је изградња сходно смјерницама ПУП-а.

Члан 5

Надземни помоћни објекат типа 1 и типа 4, поставља се односно гради у границама урбанистичке односно катастарске парцеле, на удаљености од најмање 2 метар од њене границе, тако да грађевиснка линија помоћног објекта не може бити испред грађевиснке линије према главној саобраћајници основног објекта, изузев портирница и стражара које се предвиђају уз пословне објекте.

Подземни помоћни објекат типа 1 поставља се односно гради у границама урбанистичке односно катастарске парцеле, на удаљености од најмање 2 метар од њене границе.

Изузетно од става 1 и 2 овог члана, помоћни објекат, ограде и потпорни зидови се могу градити уз границу урбанистичке односно катастарске парцеле у складу са овом одлуком, док се други помоћни објекти могу градити по претходно прибављеној сагласности власника сусједне урбанистичке односно катастарске парцеле.

Члан 6

Помоћни објекат типа 1 и типа 4 може бити максималне спратности приземље (П), а уколико је терен у нагибу, спратности С (сутерен).

Максимална дозвољена бруто грађевинска површина (БГП) помоћног објекта из става 1 овог члана може бити до 30м².

Изузетно од става 2 овог члана, уколико су два помоћна објекта типа 1 укупна дозвољена бруто грађевинска површина не може бити већа од 30м².

Максимална свијетла висина просторија у помоћном објекту је 2,60м.

Члан 7

На основу планског документа детаљне разраде могу се уз границу урбанистичке парцеле у цјелости или дјелимично постављати односно градити ограде и потпорни зид.

На територији која није покривена планским документом детаљне разраде ограде се могу постављати и на граници катастарске парцеле.

Изузетно, могу се постављати привремене жичане ограде границом катастарске односно урбанистичке парцеле у захвату планског документа детаљне разраде, до привођења земљишта планираној намјени.

Члан 8

Максимална висина ограде којом се ограђује урбанистичка или катастарска парцеле на којој је планирана изградња стамбеног објекта износи 1,6м.

Ограда може бити прозирна и непрозирна, а материјализација може бити камен, бетон, метал, зелена ограда или комбинација наведених материјала.

Према јавним површинама ограда мора бити прозирна, изнад висине од 60 цм, уколико је то неопходно за безбједност у саобраћају а у складу са урбанистичко-техничким условима.

Услове за безбједност у саобраћају прописује орган надлежан за саобраћај.

Према сусједним урбанистичким односно катастарским парцелама ограда може бити и непрозирна до висине од 2,5м, уз нотарски овјерену сагласност сусједа. Изузетно, у случајевима када је сусједна парцела јавна површина, услови су прописани ставом 3 овог члана.

Максимална висина потпорног зида може бити 2м.

Према јавној површини потпорни зид мора бити естетски обрађен или обложен каменом.

Члан 9

На урбанистичким односно катастарским парцелама на којима је планирана изградња објекта чија је намјена „привредни објекти, производно занатство, складишта, стоваришта, робно-дистрибутивни центри, сервисне и слободне зоне, складишта“ могу се градити ограда висине до 3м.

На урбанистичкој односно катастарској парцели на којој је планирана изградња објекта посебне намјене (дипломатија, безбједност, одбрана и сл.) ограда се гради у складу са сигурносним захтјевима корисника.

За објекте из става 2 овог члана, може се издати одобрење за постављање ограде и ван граница урбанистичке парцеле, уколико су ријешени имовинско-правни односи, односно дата сагласност власника, на којем се иста поставља, а у складу са сигурносним захтјевима корисника.

Члан 10

Помоћни објекти типа 1, типа 3 и типа 4 могу се постављати односно градити тако да се не промијени природно отицање воде на штету сусједних парцела и објеката.

Није дозвољено постављање односно грађење помоћних објеката типа 1 дуж саобраћајнице уз ивицу коловоза.

Члан 11

На територији Општине Зета на којој није изграђена комунална инфраструктура (водоводна и канализациона), у оквиру урбанистичке, односно катастарске парцеле, могу се постављати односно градити помоћни објекти типа 2 и то: септичке био-јаме, бунари, цистијерне за воду, резервоари и бистијерне.

Изузетно од става 1 овог члана помоћни објекти типа 2 и то: бунари, цистијерне за воду, резервоари и бистијерне могу се градити на цијелој територији Општине Зета, у оквиру урбанистичке односно катастарске парцеле на којима су изграђени објекти руралног развоја (пољопривредни, сточарства, виноградарства, воћарства и рибарства), објекти за индустрију, производњу или привремени објекти за прање возила (аутоперионица) и јавне зелене површине, који би служили искључиво за коришћење техничке воде.

Изградња бунара, цистијерни за воду, резервоара и бистијерни из става 2 овог члана

дозвољава се на свим урбанистичким и катастарским парцелама уз сагласност привредног друштва надлежног за послове јавног водоснабдијевања на територији Општине Зета.

IV ПОСТУПАК ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА

Члан 12

Орган локалне управе надлежан за послове планирања и уређења простора (у даљем тексту надлежан орган) издаје услове за постављање односно грађење помоћног објекта.

Услови за постављање односно грађење се издају у року од 15 (петнаест) дана од дана подношења захтјева.

У захтјеву из става 1 овог члана, поред података прописаних законом који уређује општи управни поступак доставља се лист непокретности и копија катастарског плана.

Услове које према посебним прописима издају надлежни органи и друга правна лица, а који су неопходни за израду техничке документације надлежни орган прибавља по службеној дужности од надлежних органа и правних лица.

Ако надлежни органи, односно правна лица не доставе услове из става 4 овог члана у року 10 (десет) дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са условима утврђеним на основу ове одлуке.

Захтјев за издавање услова и услови издати у писаној форми објављују се на сајту органа, у року од 7 (седам) дана од дана подношења захтјева односно издавања.

Члан 13

Техничку документацију за постављање односно грађење помоћног објекта израђује привредно друштво, правно лице односно предузетник које испуњава услове прописане Законом о планирању простора и изградњи објеката за обављање дјелатности израде техничке документације.

Техничка документација се израђује на основу услова издатих у складу са овом одлуком.

Техничка документација се израђује на нивоу идејног рјешења.

Изузетно од става 3 овог члана, техничку документацију за постављање помоћног објекта који се поставља као готов производ, односно који је фабричке производње чини типски пројекат добијен од произвођача.

Члан 14

Помоћни објекат се поставља, односно гради на основу одобрења органа локалне управе надлежног за послове планирања и уређења простора.

Одобрење из става 1 овог члана издаје се на основу следеће документације:

- 1) доказ о праву својине на земљишту, односно другом праву на грађевинском земљишту (извршно рјешење о експропријацији, споразум или сагласност власника земљишта, уговор о установљавању права службености евидентиран у листу непокретности) и копије катастарског плана;
- 2) техничке документације урађене на нивоу идејног рјешења, израђене у три примјерка од који су два у заштићеној дигиталној форми;
- 3) доказ о праву својине за објекат чијем коришћењу служи помоћни објекат, који мора бити катастарски разрађен по посебним дјеловима и без уписаних терета „нема коначни извјештај о стручном надзору“, или „нема употребну дозволу“ или „нема пријаву грађења“ или „изграђен без грађевинске дозволе“ осим за помоћне објекте типа 3
- 4) сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима.

Одобрење из става 1 овог члана издаје се рјешењем у року од 15 (петнаест) дана од дана подношења захтјева уколико су испуњени сви услови прописани овом одлуком.

Захтјев за издавање одобрења и одобрење објављују се на интернет страници Општине Зета, у року од седам дана од дана подношења захтјева односно издавања одобрења.

Члан 15

Инвеститору престаје право грађења по издатом одобрењу, уколико не започне изградњу објекта у року од шест (6) мјесеци од дана издавања истог, односно уколико не заврши радове на изградњи објекта у року од једне (1) године од дана правоснажности одобрења.

V УКЛАЊАЊЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА

Члан 16

За уклањање помоћних објеката примјењују се одредбе Закона о планирању простора и изградњи објеката.

VI НАДЗОР

Члан 17

Надзор над спровођењем ове одлуке врши орган локалне управе надлежан за послове планирања и уређења простора.

Члан 18

Инспекцијски надзор над спровођењем ове одлуке врши Комунална инспекција.

Кад утврди да се помоћни објекат поставља односно гради без одобрења или да се исти поставља или гради супротно издатом одобрењу, има обавезу и овлашћење да нареди рушење, односно уклањање помоћног објекта.

Трошкове рушења, односно уклањања из става 2 овог члана сноси власник односно корисник помоћног објекта.

VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 19

До доношења Одлуке о пренамјени помоћних објеката није дозвољена промјена намјене помоћних објеката у стамбене или пословне.

Члан 20

Пренамјена помоћних објеката у Поступци доношења одобрења за грађење започети до дана ступања на снагу ове Одлуке, завршиће се код надлежног органа за планирање простора и одрживи развој Главног града Подгорица по одредбама Одлуке о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Главног града Подгорице („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, бр.014/21, 009/22, 031/22, 049/22).

Члан 21

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Главног града Подгорице („Службени лист - општински прописи“, број 014/21 од 14.05.2021, 009/22 од 11.03.2022, 031/22 од 28.06.2022, 049/22 од 14.10.2022).

Члан 22

Ова одлука ступа на снагу даном објављивања у “Службеном листу Црне Горе - општински прописи”.

Број:
Анови, 2023. године

Скупштина општине Зета

Предсједник Скупштине
Лука Крстовић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове Одлуке садржан је у члану 223 став 1 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“, број 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 и 004/23), којим је прописано да ће се прописи јединице локалне самоуправе, којима се уређују помоћни објекти примјењивати до доношења плана генералне регулације Црне Горе, члану 38 став 1 тачка 2 Закона о локалној самоуправи („Службени лист Црне Горе“, број 002/18, 034/19, 038/20, 050/22 и 084/22), којим је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште правне акте и члану 34 став 1 тачка 2 Статута Општине Зета („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, број 012/23), којим је прописано да скупштина доноси прописе и друге опште правне акте.

II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Законом о измјенама и допунама закона о територијалној организацији („Службени лист Црне Горе“, број 92/22) Општина Зета је из Општине у оквиру главног града Голубовци конституисана у самосталну општину. У односу на промјену статуса овом Одлуком се стварају услови за функционисање и спровођење послова од непосредног интереса за локално становништво.

III ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА

Поглавље I - Опште одредбе

Чланом 1 су утврђена питања која се уређују одлуком. У њему је наведено да одлука прописује врсте помоћних објеката који служе коришћену стамбеног, пословног или другог објекта, а постављају се односно граде на истој урбанистичкој односно катастарској парцели, као и услови и поступак за њихово постављање, односно грађење и уклањање.

Поглавље II – Врсте помоћних објеката

Чланом 2 су прописане врсте помоћних објеката у смислу ове одлуке. У њему су помоћни објекти разврстани у 4 типа помоћних објеката: објекти који чине функционалну и економску цјелину са објектом чијем коришћену служе, објекти инфраструктуре, објекти уређења терена и и објекти за смјештај пољопривредне механизације.

Поглавље III – Услови за постављање односно грађење помоћних објеката

Чланом 3 се утврђује дозвољеност постављања односно грађења помоћних објеката у зависности од типа.

Чланом 4 се утврђује начин постављања односно грађења помоћних објеката у односу на планску документацију.

Чланом 5 се утврђује позиција постављања односно грађења помоћних објеката у односу на границе урбанистичке односно катастарске парцеле.

Чланом 6 се утврђује спратност и бруто грађевинска површина помоћног објекта.

Чланом 7 се утврђује позиција постављања односно грађења оградe и потпорног зида у односу на границе урбанистичке односно катастарске парцеле.

Чланом 8 се утврђује висина и материјализација оградe и потпорног зида у односу на јавну површину и сусједну урбанистичку односно катастарску парцелу.

Чланом 9 се утврђује позиција постављања односно грађења оградe у односу на привредне објекте и објекте посебне намјене.

Чланом 10 се утврђује забрана постављања односно грађења помоћних објеката типа 1, типа 3 и типа 4 због заштите природног отицања и забрана постављања односно грађења помоћних објеката типа 1 дуж саобраћајнице, уз ивицу коловоза .

Чланом 11 се утврђују услови постављања односно грађења помоћних објеката типа 2 у односу на изграђену водоводну и канализациону инфраструктуру.

Поглавље IV – Поступак за постављање односно грађење помоћних објеката

Чланом 12 се утврђује поступак издавања услова за постављање односно грађење помоћних објеката.

Чланом 13 се утврђују услови израде техничке документације за постављање односно грађење помоћних објеката.

Чланом 14 се утврђује садржај документације за прибављане одобрења за постављање односно грађење помоћних објеката као и рок за у којем се издаје рјешење сходно Закону о општем управном поступку.

Чланом 15 се утврђује престанак права грађења.

Поглавље V – Уклањање помоћних објеката

Чланом 16 се утврђује да се за уклањање помоћних објеката примјењују одредбе Закона о планирању простора и изградњи објеката.

Поглавље VI – Надзор

Чланом 17 се утврђује управни надзор.

Чланом 18 се утврђује инспекцијски надзор и њихова овлашћења.

Поглавље VII – Прелазне и завршне одредбе

Чланом 19 прописано је да доношења Одлуке о пренамјени помоћних објеката није дозвољена промјена намјене помоћних објеката у стамбене или пословне.

Чланом 20 се утврђује поступање у случају започетих поступака, имајући у виду да је Општина Зета као новооснована општина преузима надлежности које обављао надлежни орган Главног града Подгорица за Општину у оквиру Глвног града Голубовци, те и уважавајући легитимна очекивања инвеститора у погледу извјесности и временске уштеде за започете поступке издавања одобрења и грађење, односно постављање помоћних објеката за које су издати услови, односно одобрење за грађење односно постављање по одредбама важеће Одлуке о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Главног града Подгорица („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, бр. 014/21, 009/22, 031/22, 049/22) предлаже се да и

ти поступци окончају по одредбама те Одлуке.

Чланом 21 се утврђује престанак поступања по Одлуци о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Главног града Подгорица („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, бр. 014/21, 009/22, 031/22, 049/22).

Чланом 22 се утврђује начин објављивања и ступања на снагу ове Одлуке.