

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20), člana 80 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 39/18), a u vezi sa članom 223 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 82/20), Predsjednik Opštine podnosi:

PREDLOG

ODLUKE

o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Plužine

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 smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti:

-tip1- pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni odnosno ostave koje nijesu u sklopu osnovnog objekta, septičke jame, bunari, bistijerne, ograde, međe, podzide, potporni zidovi i sl.);

-tip2- pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;

-tip3- ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i dr.);

-tip4- pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info- pultovi, prostori za prezentacije) i

-tip5- fotonaponski paneli za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, snage do 10 Kw, na krovu osnovnog odnosno drugog objekta.

Izuzetno ograde se mogu 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

Investitor može da postavi odnosno gradi pomoćni objekat na osnovu prijave i potrebne dokumentacije :

- dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu
- tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje po jednog pomoćnog objekta iz tipa 1 i više pomoćnih objekata tipa 2 i 3, 5. 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 plan detaljne razrade.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2, 4 i 5 se ne primjenjuju.

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument ili ko planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke.

U prvoj zoni grada nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata izuzev prema smjernicama planskog dokumenta.

Član 5

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

Izuzetno od st. 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.

Član 6

Pomoćni objekat tipa 1 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 svijetla 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

Član 8

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 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 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, skladišta" mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

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 tipa 3 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 dijelu teritorije opštine Plužine na kojoj nije izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 1: septičke jame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari i bistjerne.

Pomoćni objekti tipa 2 i 4: pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom mogu se graditi na cijeloj teritoriji opštine Plužine, kao i objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info- pultovi, prostori za prezentacije), mogu se graditi na cijeloj teritoriji opštine Plužine.

Pomoćni objekti tipa 3: objekti ruralnog razvoja (poljoprivredni, stočarstva, vinogradarstva i voćarstva) ili objekti za industriju i proizvodnju, koji bi služili isključivo za korišćenje tehničke vode, mogu se graditi u okviru katastarske parcele izvan granica Detaljnog urbanističkog plana.

Pomoćni objekti tipa 5: foto-naponski paneli za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, mogu se graditi na cijeloj teritoriji opštine Plužine.

IV POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA Član 12

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu prijave građenja i sljedeće dokumentacije:

- 1) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu;
- 2) tehničke dokumentacije urađene na nivou idejnog rješenja, izrađene u četiri primjerka od koji su dva u zaštićenoj digitalnoj formi,
- 3) građevinske dozvole ili prijave građenja za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde,
- 4) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima,

Tehnička dokumentacija u zavisnosti od vrste i namjene pomoćnog objekta može biti tipski projekat odnosno druga vrsta projekta.

Prijavu građenja i potrebnu dokumentaciju investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu lokalne uprave u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

V NADZOR

Član 13

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata.

Član 14

Inspekcijски nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalni inspektor.

Kad utvrdi da se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi suprotno članu 12 ove odluke, komunalni inspektor 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 ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15

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

OPŠTINE PLUŽINE

Broj: 01-116
Plužine, 19.02.2021.



PREDSJEDNIK
Mijuško Bajagić s.r.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i odredbama Statuta Opštine Plužine („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 39/18).

Članom 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u stavu 1 propisano je da će se propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

U članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte.

Članom 33 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, u članu 223 stav 5 propisana obaveza jedinica lokalne samouprave da svoje propise kojim se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa usklade sa odredbama Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona.

OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I- odnosi se na opšte odredbe odluke. U njemu je definisan pojam pomoćnog objekta i navedeno da odluka propisuje 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.

Poglavlje II- propisuje vrste pomoćnih objekata. U ovom poglavlju se pomoćni objekti razvrstavaju u 5 tipova pomoćnih objekata i to: -tip1- pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta(podzemne i nadzemne garaže, bazeni odnosno ostave koje nijesu u sklopu osnovnog objekta, septičke jame, bunari, ograde, međe, podzide, potporni zidovi i sl.); tip2- pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; tip3- ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i dr.); tip4- pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije

nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info- pultovi, prostori za prezentacije) i tip5- fotonaponski paneli za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, snage do 10 Kw, na krovu osnovnog odnosno drugog objekta.

Poglavlje III- odnosi se na uslove postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta. Propisano je da je za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta neophodna prijava gradnje i potrebna dokumentacija: dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu, tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima. Takođe se navodi da se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije potrebno donijeti plan detaljne razrade, a prema smjernicama Prostorno urbanističkog plana. Propisuje se i to da nije u prvoj zoni grada dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata izuzev prema smjernicama planskog dokumenta. Nadalje, ovo poglavlje razrađuje uslove pod kojima se određeni tipovi pomoćnih objekata mogu postaviti odnosno graditi.

Poglavlje IV- odnosi se na postupak građenja odnosno postavljanja pomoćnih objekata. Za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta propisuje se da je potrebno da investitor dostavi dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu; tehničke dokumentacije urađene na nivou idejnog rješenja, izrađene u četiri primjerka od koji su dva u zaštićenoj digitalnoj formi; građevinske dozvole ili prijave građenja za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za ograde; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima. Takođe se propisuje da se prijava građenja i potrebna dokumentacija mora podnijeti nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

Poglavlje V- propisuje nadzor nad sprovođenjem ove odluke. Organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata sprovodi nadzor. U ovom poglavlju je navedeno da komunalni inspektor vrši inspekcijski nadzor nad sprovođenjem odluke, propisuje se i to da ukoliko komunalni inspektor ustanovi da je pomoćni objekat postavljen odnosno izgrađen suprotno odluci ima obavezu i da naloži da se isti sruši ili ukloni o trošku vlasnika korisnika pomoćnog objekta.

Poglavlje VI- odnosi se na završne odredbe odluke. U ovom poglavlju utvrđuje se način objavljivanja i stupanje na snagu Odluke.