

Na osnovu člana 223 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 38 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 32 tačka 2 Statuta opštine Žabljak ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 27/18), **Skupština opštine Žabljak**, na sjednici održanoj dana 01.07.2021.godine, **donijela je**

## **O D L U K U** **o pomoćnim objektima**

### **I OPŠTA ODREDBA**

#### **Član 1**

Ovom odlukom propisuju se vrste pomoćnih objekata koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, a postavljaju se, odnosno grade na istoj urbanističkoj ili katastarskoj parceli, kao i uslovi i postupak za njihovo postavljanje, odnosno građenje.

### **II VRSTE POMOĆNIH OBJEKATA**

#### **Član 2**

Pod pomoćnim objektima, u smislu ove odluke, smatraju se:

1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog, odnosno poslovnog objekta, a svrstavaju se u tri tipa:

-tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, i to: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, objekti za smještaj ogreva, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu i slični objekti;

-tip 2 pomoćni objekte infrastrukture, i to: septičke jame, bazeni, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahe, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi i slični objekti;

-tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, i to: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole i drugi slični objekti;

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

3) ekonomski objekti na poljoprivrednom zemljištu (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 drugi slični objekti koji su u funkciji poljoprivredne proizvodnje);

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

5) foto-naponski paneli za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, snage do 10 kW, na krovu osnovnog, odnosno drugog pomoćnog objekta.

### **III USLOVI ZA POSTAVLJANJE, ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

#### **Član 3**

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje, odnosno građenje više pomoćnih objekata ukoliko to dozvoljavaju parametri planske dokumentacije, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti.

Planski parametri, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti se ne primjenjuju za objekte 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 detaljne razrade, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet ili nije potrebno donošenje plana detaljne razrade, a u skladu sa smjernicama iz prostorno-urbanističkog plana opštine Žabljak.

Van zone DUP-a mogu se graditi potporni zidovi i ograde iako na katastarskoj parceli do tada nije izgrađen glavni objekat.

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore pomoćni objekti iz člana 2 stav 1 tačka 2 ove odluke postavljaju se i grade u skladu sa Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 7/14 ).

### **Član 5**

Pomoćni objekti mogu biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteran). Kota poda je maksimalno 50 cm od kote uređenog terena oko objekta.

Pomoćni objekti koji se grade na urbanističkoj parceli mogu imati maksimalnu bruto površinu 30 m<sup>2</sup>, a pomoćni objekti na istoj katastarskoj parceli van zone planskih dokumenata detaljne razrade mogu imati maksimalnu bruto površinu 45 m<sup>2</sup>.

Pomoćni objekti iz člana 2 tačka 3 ove odluke mogu imati maksimalnu bruto površinu 80 m<sup>2</sup>. Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu je 2,60 m.

### **Član 6**

Pomoćni objekti, osim ograde, podzide i potpornog zida, se postavljaju, odnosno grade na udaljenosti od najmanje 1m od granice urbanističke, odnosno katastarske parcele, odnosno u skladu sa planskim dokumentom.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, pomoćni objekat se može graditi uz granicu urbanističke, odnosno katastarske parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije osnovnog objekta prema glavnoj saobraćajnici, osim portirnica i stražara koje se predviđaju uz poslovne objekte.

### **Član 7**

Ograde se postavljaju, odnosno grade granicom urbanističke parcele, u cjelini ili djelimično.

Na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ograde se mogu postavljati, odnosno graditi granicom katastarske parcele.

Zabranjeno je postavljanje, odnosno građenje ograda sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i svih drugih ograda koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju ambijent.

### **Član 8**

Maksimalna visina ograde koja se postavlja, odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.

Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijal od koga se gradi može biti od kamena, betona, metala, zelena ograda ili kombinacija ovih materijala.

Ograda prema javnim površinama moraju biti prozirne, iznad visine od 60 cm, a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.

Ograda prema susjednim urbanističkim, odnosno katastarskim parcelama može biti neprozirna do visini od 80 cm.

U zonama u kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena "izgradnja skladišta, servisa i industrije" mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

### **Član 9**

Potporni zidovi i ogradni zidovi moraju se graditi tako da ne narušavaju izgled naselja i da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Maksimalna visina potpornog zida može biti do 3 m.

Prema javnoj površini potporni zid mora biti obložen kamenom.

Nije dozvoljeno postavljanje, odnosno građenje ogradnih zidova duž saobraćajnica, uz ivicu kolovoza.

### **Član 10**

Nadstrešnice, pergola i slični pomoćni objekti se grade od prirodnih materijala i moraju biti izgrađeni u skladu sa ambijentom.

## **Član 11**

Pomoćni objekti iz člana 1 tačka 3 ove odluke mogu se postavljati, odnosno graditi na jednoj ili više katastarskih parcela koje su po namjeni poljoprivredno zemljište i čija je površina najmanje 300 m<sup>2</sup> s tim što bruto razvijenu građevinsku površinu objekta organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, određuje prema stvarnim potrebama poljoprivrednog gazdinstva, a na osnovu službene evidencije organa lokalne uprave nadležnog za poslove poljoprivrede.

Pomoćni objekti iz stava 1 ovog člana mogu se postavljati, odnosno graditi na način da se ne ugrožavaju parcele susjednih vlasnika pri čemu osnova pomoćnog objekta mora biti udaljena od granica susjednih katastarskih parcela koje su u svojini drugih lica najmanje 5 metara.

## **IV POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE, ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

### **Član 12**

Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za postavljjanje, odnosno građenje pomoćnog objekta izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva zainteresovanog lica ukoliko su ispunjeni uslovi propisani ovom odlukom.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavlja se list nepokretnosti i kopija katastarskog plana.

Uslove koje, prema posebnim propisima, izdaju nadležni organi i druga pravna lica, 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 3 ovog člana u roku od 10 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničke 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 dana od dana podnošenja zahtjeva, odnosno izdavanja.

### **Član 13**

Tehnička dokumentacija se izrađuje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom i planskim dokumentom.

Tehnička dokumentacija za postavljjanje, odnosno građenje pomoćnog objekta iz člana 2 tačka 1 alineja 1 i tačka 3, 4 i 5 izrađuje se na nivou idejnog rješenja do 30 m<sup>2</sup> površine, odnosno na nivou idejnog projekta za objekte površine preko 30 m<sup>2</sup>.

Tehničku dokumentaciju za postavljjanje, odnosno građenje pomoćnog objekta iz člana 2 tačka 1 alineja 2 i 3 čini skica i položaj objekta na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli.

Izuzetno, od stava 2 ovog člana tehničku dokumentaciju za postavljjanje pomoćnog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača i skica sa položajem na urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli.

### **Član 14**

Pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovom odlukom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

1. dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu, i
2. tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijava građenja i dokumentacija iz stava 1 ovog člana se podnose Službi komunalne policije i komunalnoj inspekciji Opštine Žabljak u roku od 15 dana prije početka postavljanja, odnosno građenja pomoćnog objekta.

## **V REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA**

### **Član 15**

U slučaju rekonstrukcije pomoćnog objekta sprovodi se isti postupak koji je propisan za građenje pomoćnog objekta.

Vlasnik ili nosilac drugog prava na postojećem pomoćnom objektu ili dijelu objekta, dužan je da o radovima adaptacije podnese prijavu komunalnoj inspekciji Opštine Žabljak.

Lice iz stava 1 ovog člana, uz prijavu, podnosi opis radova koje namjerava da izvodi, kao i pregled tehničkih specifikacija za materijale koje namjerava da ugradi.

U slučaju da organ iz stava 2 ovog člana, utvrdi da se radovi navedeni u prijavi smatraju rekonstrukcijom objekta, dužan je da u roku od sedam dana od dana prijema prijave, upozori lice iz stava 2 ovog člana na neophodnost postupanja u skladu sa čl. 14 ove odluke.

## **NADZOR**

### **Član 16**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Služba komunalne policije.

Komunalni red pri postavljanju odnosno građenju pomoćnih objekata iz čl. 2 ove odluke obezbjeđuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje komunalna policija.

Komunalnim redom u smislu ove odluke smatra se priprema lokacije za postavljanje odnosn gašenje pomoćnog objekta (ograđivanje, dopremanje materijala, opreme, uređaja i sl.).

Kad utvrdi da se postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta vrši bez prijave postavljanja, odnosno građenja ili da se isti postavlja, odnosno gradi suprotno tehničkoj dokumentaciji, organ iz stava 1 ovog člana obavještava komunalnu inspekciju radi preduzimanja mjera i radnji iz njene nadležnosti.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalni inspektor.

## **VI KAZNE NE ODREDBE**

### **Član 17**

Novčanom kaznom od 500,00 do 10.000,00 € kazniće se za prekršaj pravno lice ako ne prijavi postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta. (čl. 14 Odluke).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 100,00 do 1.000,00 €.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i preduzetnik novčanom kaznom od 500,00 do 3.000,00 €.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom od 100,00 do 1.000,00 €.

## **VII ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 18**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 2/15, 47/18 i 24/20).

### **Član 19**

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

Broj: 016/21-01-193  
Žabljak, 01.07.2021.godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK**

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**  
Vidoje Tomčić