

## NACRT

Na osnovu člana 223, stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 38, stav 1, tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 02/18, 34/19 i 38/20) i člana 36, stav 1, tačka 2 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 37/19), Skupština Opštine Kotor, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2021. godine, donijela je

### **ODLUKU o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa**

#### **I OPŠTE ODREDBE**

##### **Član 1**

Ovom Odlukom propisuju se uslovi i postupak građenja i upotrebe lokalnih objekata od opšteg interesa, kojima se lokacija određuje u skladu sa smjernicama iz planova šire teritorijalne cjeline.

##### **Član 2**

Izgradnja lokalnih objekata od opšteg interesa je skup radnji koji obuhvata određivanje lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu glavnog projekta, reviziju glavnog projekta, izdavanje odobrenja za građenje, građenje objekta i izdavanje odobrenja za upotrebu objekta.

Izgradnja lokalnih objekata od opšteg interesa spada u grupu poslova od neposrednog interesa za lokalno stanovništvo.

##### **Član 3**

Lokalnim objektima od opšteg interesa, u smislu ove Odluke, smatraju se:

- 1) lokalni objekti od opšteg interesa tipa 1 (u daljem tekstu: "objekti tipa 1"): vodovodna, telekomunikaciona i kanalizaciona infrastruktura, toplovodi; opštinski putevi (lokalni i nekategorisani) i prateći objekti; ulice u naseljima i trgovima; javni parking prostori, pijace; gradska groblja; podzemni i nadzemni prolazi; javne garaže; objekti distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV trafostanice i vodovi od 110 kV ili manje, rasklopna postrojenja, javna rasvjeta; solarne elektrane od 5 MW i manje, sportski objekti i skijaške staze sa pratećom infrastrukturom za pripremu i uređenje istih; javne i zelene površine i gradski parkovi, liftovi, žičare; objekti za stanovanje lica u stanju socijalne potrebe koji se grade na teritoriji opštine Kotor;
- 2) lokalni objekti od opšteg interesa tipa 2 (u daljem tekstu: "objekti tipa 2"): objekti privrednog razvoja (privredni objekti, objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisni objekti, pumpne stanice) i objekti ruralnog razvoja (poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i ribarstva).

Objekti tipa 1 mogu se graditi odnosno postavljati u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor.

Objekti tipa 2 mogu se graditi odnosno postavljati izvan centra opštine, na zemljištu koje:

- nije obradivo poljoprivredno zemljište, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište,
- nije šuma, u smislu zakona kojim se uređuju pitanja od značaja za šume;

- nije zaštićeno područje prve zone zaštite, u skladu sa propisima kojima se uređuje upravljanje vodama;
- ispunjava uslove propisa o zaštiti prirode;
- ispunjava uslove propisa o procjeni uticaja na životnu sredinu.

## **II ODREĐIVANJE LOKACIJE SA ELEMENTIMA URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA**

### **Član 4**

Lokacija sa elementima urbanističko-tehničkih uslova (u daljem tekstu: lokacija), u smislu ove odluke, je mjesto na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojem se izvode radovi na izgradnji lokalnog objekta od opšteg interesa.

Lokaciju određuje odlukom (u daljem tekstu: odluka o lokaciji) Skupština Opštine.

### **Član 5**

Odluka o lokaciji sadrži naročito:

- 1) vrstu lokalnog objekta od opšteg interesa;
- 2) programski zadatak;
- 3) osnovne podatke o objektu u zavisnosti od vrste objekta;
- 4) elemente urbanističko-tehničkih uslova;
- 5) grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije;
- 6) druge podatke od interesa za izradu idejnog odnosno glavnog projekta.

Odluka o lokaciji za trg, skver, šetalište, gradski park i zgrade iz objekata tipa 1 i objekte tipa 2, osim elemenata iz stava 1 ovog člana, sadrži i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju prostora u skladu sa državnim smjernicama razvoja arhitekture, koje za potrebe izrade odluke o lokaciji, izrađuje glavni gradski arhitekta.

Elementi urbanističko-tehničkih uslova iz stava 1. tačka 4. ovog člana, utvrđuju se:

- za objekte tipa 1 – na osnovu važećih propisa tehničkih normativa za konkretnu vrstu objekta;
- za objekte tipa 2 - na osnovu važećih tehničkih normativa za konkretnu vrstu objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuje procjena uticaja na životnu sredinu i ne mogu biti u suprotnosti sa planskim dokumentom višeg reda.

Pored uslova iz stava 3 ovog člana, za utvrđivanje elemenata urbanističko-tehničkih uslova iz stava 1 tačka 4 ovog člana, shodno se primjenjuju odredbe člana 55, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon).

### **III TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

#### **IDEJNO RJEŠENJE**

##### **Član 6**

Idejno rješenje, u smislu ove Odluke, obavezno se izrađuje za objekte iz člana 5, stav 2 ove Odluke.

Idejno rješenje izrađuje se na osnovu odluke o lokaciji, a u skladu sa odredbama Zakona.

Idejno rješenje se dostavlja glavnom gradskom arhitekti na davanje saglasnosti.

Saglasnost iz stava 3. ovog člana se daje u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju prostora.

#### **GLAVNI PROJEKAT**

##### **Član 7**

Glavni projekat, u smislu ove odluke, se izrađuje za potrebe izdavanja odobrenja za građenje lokalnog objekta od opšteg interesa, kao i za građenje tog objekta.

Glavni projekat izrađuje se i reviduje na osnovu odluke o lokaciji i idejnog rješenja (ako je njegova izrada obavezna prema ovoj Odluci), a u skladu sa odredbama Zakona, važećim tehničkim normativima, standardima i normama kvaliteta.

Privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koji izrađuje odnosno reviduje glavni projekat, mora, prije početka vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cjelog trajanja poslovanja, osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

### **IV ODOBRENJE ZA GRAĐENJE LOKALNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA**

##### **Član 8**

Lokalni objekti od opšteg interesa mogu se graditi na osnovu odobrenja za građenje i revidovanog glavnog projekta.

Odobrenje za građenje izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ).

Odobrenje za građenje izdaje se rješenjem.

##### **Član 9**

Odobrenje za građenje izdaje se na osnovu sledeće dokumentacije:

- 1) odluke o lokaciji;
- 2) saglasnosti glavnog gradskog arhitekta, ako je primjenjivo;
- 3) dokaza o pravu svojine, odnosno konačnog rešenja o eksproprijaciji, sporazuma ili saglasnosti vlasnika zemljišta (ugovor o ustanovljavanju prava službenosti);
- 4) glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji izrađenog u 6 (šest) primjeraka, od kojih su 3 (tri) u zaštićenoj digitalnoj formi;
- 5) dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koji se obezbjeđuje u skladu sa Zakonom;
- 6) drugih dokaza odnosno saglasnosti shodno posebnim propisima.

Dokaze pod tačkom 1, 2, 6 pribavlja nadležni organ po službenoj dužnosti.

U postupku izdavanja odobrenja svaki posebni dio glavnog projekta ovjerava se štambiljem na kojem je upisan broj, datum i potpis ovlašćenog lica, kao i pečatom na svaki list projekta.

#### **Član 10**

Odobrenje za građenje izdaje se u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, odnosno u roku od 60 dana za objekte za koje je potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Odobrenje za građenje sadrži, naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, vodećem projektantu i revidentu; podatke o vrsti i namjeni objekta, podatke o lokaciji i odluci o lokaciji.

Nadležni organ bez odlaganja dostavlja primjerak odobrenja za građenje ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva.

### **V GRAĐENJE LOKALNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA**

#### **Član 11**

Građenje objekta iz člana 3 ove odluke može se započeti na osnovu odobrenja i revidovanog glavnog projekta, u skladu sa odredbama Zakona.

Građenje objekta iz stava 1. ovog člana, odnosno izvođenje pojedinih radova na građenju tog objekta vrši se u skladu sa odredbama Zakona.

### **VI ODOBRENJE ZA UPOTREBU LOKALNIH OBJEKATA OD OPŠTEG INTERESA**

#### **Član 12**

Korišćenje objekta iz člana 3. ove odluke dozvoljeno je nakon pribavljanja odobrenja za upotrebu.

Odobrenje za upotrebu izdaje nadležni organ.

Odobrenje za upotrebu izdaje se rješenjem.

#### **Član 13**

Uz zahtjev za izdavanje odobrenja za upotrebu lokalnih objekata od opšteg interesa, investitor podnosi:

- 1) izjava izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa odobrenjem i revidovanim glavnim projektom;
- 2) izjavu stručnog nadzora da je objekat izgrađen u skladu sa odobrenjem i revidovanim glavnim projektom;
- 3) elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja izrađen od strane licencirane geodetske organizacije;
- 4) dokaz o izvršenim obavezama u skladu sa posebnim propisima.

#### **Član 14**

Odobrenje za upotrebu izdaje se u roku od sedam dana od dana prijema izvještaja da je objekat podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

### **Član 15**

U pogledu tehničkog pregleda, ovlašćenja za njegovo vršenje, pripreme izvještaja o tehničkom pregledu i postupanja po izvještaju shodno se primjenjuju odredbe Zakona.

## **VII NADZOR**

### **Član 16**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ utvrđen Zakonom.

## **VIII ZAVRŠNE I PRELAZNE ODREDBE**

### **Član 17**

Postupci donošenja odluke o lokaciji, započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, završiće se po odredbama ove Odluke.

Postupci donošenja odobrenja za građenje, odnosno odobrenja za upotrebu, započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, završiće se po odredbama Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Službeni list CG-opštinski propisi", broj 74/14; 34/14; 26/16).

### **Član 18**

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

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Službeni list CG-opštinski propisi", broj 74/14; 34/14; 26/16).

Broj:

\_\_\_\_\_2021. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR**  
**PREDSJEDNICA**  
*Maja Mršulja*

## OBRAZLOŽENJE

### I 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 člana 36, stav 1, tačka 2 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 37/19).

Članom 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u stavu 2 propisano je da će se propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u dijelu koji se odnosi na: vodovodnu, telekomunikacionu i kanalizacionu infrastrukturu, toplovođe; opštinske puteve (lokalne i nekategorisane) i prateće objekte; ulice u naseljima i trgove; parking prostore, pijace; gradska groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; objekte distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV trafostanice i vodove od 110 kV ili manje, rasklopna postrojenja, javnu rasvjetu; solarne elektrane od 5 MW i manje, sportske objekte i skijaške staze sa pratećom infrastrukturom za pripremu i uređenje istih; javne i zelene površine i gradske parkove, ski-liftove, žičare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave; objekte privrednog razvoja (privredne objekte, objekte proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivne centre, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisne objekte, pumpne stanice) i objekte ruralnog razvoja (poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i ribarstva), dok je stavom 5. propisana obaveza jedinica lokalne samouprave da svoje propise usklade sa odredbama Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

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

Članom 36, stav 1, tačka 2 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 37/19) je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte.

### II 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.

### III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

**Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1** su utvrđena pitanja koja se uređuju Odlukom.

**Članom 2** je definisana izgradnja lokalnih objekata od opšteg interesa kao skup radnji koji obuhvata određivanje lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu glavnog projekta, reviziju glavnog projekta, izdavanje odobrenja za građenje, građenje objekta i izdavanje

odobrenja za upotrebu objekta. Izgradnja lokalnih objekata od opšteg interesa spada u grupu poslova od neposrednog interesa za lokalno stanovništvo.

**Članom 3** je izvršena enumeracija lokalnih objekata od opšteg interesa, saglasno članu 223, stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Zbog potrebe propisivanja različitih postupanja u odnosu na pojedine vrste lokalnih objekata od opšteg interesa izvršena je njihova podjela na dva tipa i definisano na kojim područjima se mogu pojedine vrste graditi, u skladu sa različitim okolnostima, tj. da li je taj prostor planski razrađen, te da li su sektorskim zakonoma utvrđena određena ograničenja u pogledu gradnje objekata.

**Poglavlje II – Određivanje lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova** – U ovom poglavlju je predloženo da se, kao prvi korak, utvrđuje lokacija sa elementima urbanističko-tehničkih uslova, na kojem će se graditi lokalni objekat od opšteg interesa, kao i da se ista utvrđuje odlukom, koje izdaje Skupština opštine kao izvršni organ lokalne uprave (član 3). Članom 4 se propisuje sadržaj odluke o lokaciji. U cilju ambijentalne zaštite prostora, pored ostalih elemenata, članom 5 se predlaže da se za objekte tipa trg, skver, šetalište, gradski park i zgrade iz objekata tipa 1 i objekte tipa 2, utvrđuju i smjernice za oblikovanje i materijalizaciju prostora u skladu sa državnim smjericama razvoja arhitekture. Ovakvo rješenje je saglasno osnovnim nadležnostima glavnog gradskog arhitekta utvrđenim u članu 87. Zakona. Takođe, bliže se uređuju i elementi urbanističko-tehničkih uslova, upućivanjem na član 55 stav 1 Zakona.

**Poglavlje III – Tehnička dokumentacija** – Sa već gore obrazloženim ciljem zaštite ambijentalnih vrijednosti prostora, predlaže se izrada idejnog rješenja za objekte iz člana 5 stav 2, na koje saglasnost daje glavni gradski arhitekta, u odnosu na već ranije date smjernice za oblikovanje i materijalizaciju prostora. Članom 6 se predlaže izrada i revizija glavnog projekta za potrebe izdavanja odobrenja za građenje, kao i za potrebe izgradnje objekta. U pogledu na sadržaj idejnog i glavnog projekta, kao i postupak revizije, upućuje se na odredbe Zakona, kojim su ova pitanja detaljno razrađena i ne postoji nijedan razlog da se ista na bilo koji drugačiji način uređuju.

**Poglavlje IV – Odobrenje za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa** – Ovim poglavljem je propisano da se odobrenje izdaje rješenjem, čime je upućeno na primjenu Zakona o upravnom postupku. Takođe, članom 8 je predložena dokumentacija na osnovu koje se odobrenje izdaje, kao i način ovjeravanja glavnog projekta. Rok za izdavanje odobrenja je definisan, imajući u vidu složenost samog postupka, te činjenicu da li je za konkretnu vrstu objekta potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu. S obzirom da je članom 223 stav 4 Zakona propisano da inspekcijski nadzor nad sprovođenjem propisa jedinica lokalne samouprave kojim se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa vrši Ministarstvo, predložena je i obaveza organu nadležnom za izdavanje odobrenja da primjerak odobrenja bez odlaganja dostavi ministarstvu.

**Poglavlje V – Građenje lokalnih objekata od opšteg interesa** – Ovim poglavljem se predlažu da se građenje može započeti na osnovu odobrenja i revidovanog glavnog projekta, a u pogledu uređivanja odnosa i pitanja vezanih za izvođenje radova upućuje se na odredbe Zakona, kojima su ova pitanja detaljno razrađena.

**Poglavlje VI – Odobrenje za upotrebu lokalnih objekata od opšteg interesa** – Ovim poglavljem se predlaže da se lokalni objekat od opšteg interesa može koristiti na osnovu

odobrenja za upotrebu, koje se izdaje u formi rješenja, tj. u upravnom postupku, nakon obavljenog tehničkog pregleda, kojim se utvrđuje podobnost za upotrebu. U članu 12 su predloženi dokazi koji se dostavljaju uz zahtjev za izdavanje odobrenja za upotrebu, a koje su predloženi po ugledu na rješenja iz Zakona.

**Poglavlje VII – Nadzor** – U ovom poglavlju je određeno da upravni nadzor vrši organ nadležni organ, tj. organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje objekata, dok je u pogledu utvrđivanja nadležnosti za vršenje inspeksijskog nadzora upućeno na Zakon, imajući u vidu da je članom 223 stav 4 Zakona već utvrđena nadležnost Ministarstva za vršenje inspeksijskog nadzora u ovoj oblasti.

**Poglavlje VIII – Članom 16** se predlaže postupanje u slučaju započelih postupaka. Uvažavajući okolnost da se Predlogom odluke po prvi put definišu određena područja na kojima je dozvoljena izgradnja pojedinih vrsta lokalnih objekata od opšteg interesa, te da se uvode mehanizmi zaštite ambijentalnih vrijednosti crnogorskog prostora, predloženo je da se ranije započeti postupci donošenja odluke o lokaciji okončaju po odredbama ove Odluke. Sa druge strane, uvažavajući legitimna očekivanja investitora u pogledu izvjesnosti i vremenske uštede za započete postupke izdavanja odobrenja za građenje, odnosno odobrenja za upotrebu objekata za koje je već izdata konačna odluka o lokaciji po odredbama dosada važeće Odluke, predlaže se da se i ti postupci okončaju po odredbama te Odluke. Ovo dodatno i zbog vrste i sadržaja tehničke dokumentacije koja je na drugačiji način uređena Predlogom odluke.

**Članom 17** se utvrđuje način objavljivanja i stupanje na snagu Odluke, kao i prestanak važenja Odluke kojom su ova pitanja bila uređena u prethodnom periodu.

**Predlažemo da predmetni Nacrt Odluke bude stavljen na javnu raspravu u trajanju od 15 dana.**

## **OBRADIVAČ**

Sekretarijat za urbanizam,  
građevinarstvo i postorno planiranje