

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, 82/20, 86/22), člana 38, stav 1, tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22) i člana 14, stav 3, tačka 5 Statuta Opštine Kotor ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 37/19), Skupština Opštine Kotor, na XVI sjednici održanoj dana 28.12.2022. godine, donijela je

## **ODLUKU**

*o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor*

### **I OPŠTE ODREDBE**

#### **Član 1**

Ovom Odlukom propisuju se vrste pomoćnih objekata, kao i uslovi i postupak za njihovo postavljanje odnosno građenje i uklanjanje.

#### **Član 2**

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

### **II VRSTE POMOĆNIH OBJEKATA**

#### **Član 3**

Pomoćnim objektima, u smislu ove Odluke, smatraju se:

1. pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (garaže, bazeni, nadstrešnice, pergole, ostave koje nisu u sklopu osnovnog objekta, septičke jame, bunari, bistjerne, ograde, međe, podzide, potporni zidovi i sl.);
2. pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
3. 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 drugi slični objekti);
4. pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, infopultovi, prostori za prezentacije).

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

#### **Član 4**

Na jednoj urbanističkoj parceli odnosno lokaciji za gradnju dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata u skladu sa parametrima planskog dokumenta. Nije dozvoljena prenamjena pomoćnog objekta u stambeni ili poslovni objekat.

#### **Član 5**

Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama lokacije za gradnju ukoliko nije potrebno donijeti plan detaljne razrade, a prema smjericama Prostornog urbanističkog plana (u daljem tekstu PUP-a).

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele odnosno lokacije za izgradnju se primjenjuju samo za pomoćne objekte koji su u funkciji objekata za stanovanje kao što su garaže, ostave, ljetnje kuhinje i sl. i ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu.

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji ne postoji plan detaljne razrade, dozvoljena je izgradnja shodno smjericama PUP-a ili ako planom detaljne razrade za isti nisu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove Odluke.

#### **Član 6**

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti se postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, na udaljenosti od najmanje 3m od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saobraćajnici, osim ako planskim dokumentom nije drugačije definisano.

Pomoćni objekti se mogu graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

#### **Član 7**

Pomoćni objekti iz člana 3, tačka 1 mogu 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 30m<sup>2</sup>. Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta u funkciji poljoprivrede (garaža, koševa, ambara, ostava, nadstrešnica i sl.) 50m<sup>2</sup>.

#### **Član 8**

Ograda prema ulici može biti zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionoj liniji tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu definiše važeći planski dokument.

Otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom, kao i tehničke prostorije bazena ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa, a maksimalni indeks zauzetosti vodene površine bazena iznosi 0,1 od površine lokacije za gradnju.

### **Član 9**

Materijalizacija pomoćnih objekata treba da bude usklađena sa ambijentom, a posebno u obuhvatu zaštićenog područja uz obavezu pribavljanja konzervatorskih uslova nadležnog organa, a sve u skladu sa važećim planskim dokumentom i to za sledeće objekte:

- garaže
- bazene
- ostave (koje nisu u sklopu osnovnog objekta) i ljetnje kuhinje
- ekonomske objekte na poljoprivrednom gazdinstvu.

## **IV NADLEŽNOST**

### **Član 10**

Organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata izdaje urbanističko-tehničke uslove za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta.

Uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izdaju se u roku od dvadeset dana od dana podnošenja zahtjeva.

Nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje uslova, nadležni organ po službenoj dužnosti pribavlja list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, bez naknade.

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 bez naknade.

Ako nadležni organi odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 4 ovog člana u roku od 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 od sedam dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno od dana izdavanja uslova.

### **Član 11**

Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji ispunjava uslove propisane

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije.

Dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta čini dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu i tehnička dokumentacije izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Dokumentacija iz stava 2 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene pomoćnog objekta, može biti tipski projekat odnosno druga vrsta projekta.

#### **Član 12**

Pomoćni objekat investitor može postaviti odnosno izgraditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovom Odlukom.

Prijavu i dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave u roku od petnaest dana prije početka postavljanja odnosno građenja pomoćnog objekta.

### **IV USLOVI ZA UKLANJANJE POMOĆNIH OBJEKATA**

#### **Član 13**

Za uklanjanje pomoćnih objekata primjenjuju se odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

### **V NADZOR**

#### **Član 14**

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši organ nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata.

#### **Član 15**

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Komunalna policija i Služba za inspekcijske poslove Opštine Kotor.

### **VI KAZNE NE ODREDBE**

#### **Član 16**

Novčanom kaznom u visini od 150 do 10 000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ukoliko gradi odnosno postavlja pomoćne objekte bez odobrenja nadležnog organa ili je odstupio od odobrene tehničke dokumentacije.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u visini od 50 do 3 000 eura.

Novčanom kaznom u visini od 20 do 1000 eura kazniće se odgovorno lice u pravnom licu odnosno fizičko lice za prekršaj iz stava 1 ovog člana.

### **VII ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 17**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG-opštinski propisi“.

**Broj: 11-016/2223164**

**Datum: 28.12.2022.godine**

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