

PREDLOG

Na osnovu člana 74 stav 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25), člana 38 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 35 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Nikšić ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), uz prethodnu saglasnost Ministarstva br. _____ od _____. godine, Skupština opštine Nikšić, na sjednici održanoj _____2025. godine, donijela je

ODLUKU

o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Nikšić

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.

Uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata definišu se važećim planskim dokumentom.

II VRSTE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 2

Pomoćni objekti u smislu ove odluke, svrstavaju se u pet tipova:

- 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (garaže, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, bazeni, potporni zidovi, objekti za naplatu, pergole, nadstrešnice, info-pultovi, ostave i slični objekti koji nijesu u sklopu osnovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30m², bunari, ograde, plinski sistemi, gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen-dioksid namijenjene za industriju, medicinu i upotrebu u prehrani ukupne zapremine punih i praznih prenosnih posuda pod pritiskom do 2m³ za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m³ za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom, objekti u funkciji grijanja odnosno hlađenja, elektronske bežične pristupne tačke kratkog dometa, bistijerne, seprtičle jame, septičke bio-jame i 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 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, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda na gazdinstvu, plastenici i drugi slični objekti); ***PREDLOG DA BRUTO POVRŠINA BUDE OGRANIČENJA DO 60 m².***

4) pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info-pultovi, prostori za prezentacije) spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 50m²;

5) pomoćni objekti uređenja javnih zelenih površina odnosno terena (ograde, bunari, fontane, česme, urbani mobilijar, pergole, objekti osvjjetljenja, urbane bašte, bazeni, nadstrešnice, potporni zidovi i slični objekti).

Pomoćni objekti iz stava 1 ovog člana mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno

katastarskoj parceli nije izgrađen osnovni objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom.

III USLOVI ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 3

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i to: garaže, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu, info-pultovi, ostave i slični objekti koji nijesu u sklopu osnovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30m², objekti u funkciji grijanja odnosno hlađenja, elektronske bežične pristupne tačke kratkog dometa i objekta tipa 3.

Na jednoj urbanističkoj, odnosno katastarskoj parceli, zavisno od površine i stepena zauzetosti parcele, dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje više pomoćnih objekata tipa 1 i to bazeni, potporni zidovi, pergole, bunari, ograde, plinski sistemi, gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen-dioksid namijenjene za industriju, medicinu i upotrebu u prehrani ukupne zapremine punih i praznih prenosnih posuda pod pritiskom do 2m³ za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m³ za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom, elektronske bežične pristupne tačke kratkog dometa i objekti tipa 2, 4 i 5.

Izuzetno ograde, potporni zidovi i ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat pod uslovima propisanim ovom odlukom.

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 lokalni plan detaljne regulacije.

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

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet lokalni plan detaljne regulacije ili ako planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odbredbama ove odluke.

Član 5

Nadzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje:

- za pomoćne objekte iz člana 2 stav 1 alineja 1, 2 i 4, najmanje 2,00m od zadnje i bočnih granica parcele, osim ako je planskim dokumentom propisano drugačije, dok građevinska linija u odnosu na regulacionu mora biti u skladu sa planskim dokumentom.
- za pomoćne objekte iz člana 2 stav 1 alineja 3 najmanje 4,00m od zadnje i bočnih granica parcele, osim ako je planskim dokumentom propisano drugačije, dok građevinska linija u odnosu na regulacionu mora biti u skladu sa planskim dokumentom.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2,00m od njene granice, osim ako je planskim dokumentom propisano drugačije.

Izuzetno od stava 1 i 2 ovog člana, pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida se može graditi uz granicu urbanističke odnosno katastarske parcele, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele.

Član 6

Pomoćni objekti iz člana 2 stav 1 mogu biti maksimalne spratnosti P (prizemlje).

Maksimalna konstruktivna visina prostorija u pomoćnom objektu je 3,00m.

Član 7

Na osnovu loklanog plana detaljne regulacije mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde.

Na teritoriji koja nije pokrivena lokalnim planom detaljne regulacije ograde se mogu postavljati i na granici katastarske parcele.

Izuzetno, mogu se postavljati privremene žičane ograde granicom katastarske odnosno urbanističke parcele u zahvatu loklanog plana detaljne regulacije, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni.

Član 8

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 2,00 m. **(PREDLOG GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE JE DA VISINA OGRADE PREMA JAVNIM POVRŠINAMA - ULICI, IZNOSI 1,60m SA TIM DA OGRADA PREMA JAVNIM POVRŠINAMA MORA BITI PROZIRNA IZNAD VISINE 0,60m).**

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, izuzev ako se postavlja živa ograda, 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 3 m, uz saglasnost susjeda, i pod uslovom da nije ugrožena saobraćajna bezbjednost u neposrednoj blizini.

Ograda objekata na uglu raskrsnica, saobraćajnica, moraju biti transparentne, i ne mogu biti visokije od 0,90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice i moraju biti u skladu sa radijusom koji je propisan saobraćajno tehničkim uslovima.

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" mogu se graditi ograde visine do 3,00 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, uz uslov da ne narušavaju ambijent.

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 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 iz člana 2 stav 1 alineja 1 i 3 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.

Član 11

Na dijelu teritorije opštine Nikšić, na kojoj nije izgrađena vodovodna i kanalizaciona infrastruktura, u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti i to: septičke biojame, bunari i bistijerne, na udaljenosti od najmanje 2,00m od zadnje i bočnih granica parcele, osim ako je planskim dokumentom propisano drugačije, dok građevinska linija u odnosu na regulacionu mora biti u skladu sa planskim dokumentom

Pomoćni objekti i to uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi mogu se graditi na cijeloj teritoriji opštine Nikšić.

Pomoćni objekti i to bunari i bistijerne mogu se graditi na cijeloj teritoriji opštine Nikšić, i u okviru urbanističke i katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti ruralnog razvoja, ili objekti za industriju i proizvodnju koji bi služili isključivo za korišćenje tehničke vode.

Član 12

Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski i građevinski obrađen.

IV POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 13

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

Uslovi za postavljanje odnosno građenje se izdaju u roku od 20 (dvadeset) dana od dana podnošenja zahtjeva.

U zahtjevu iz stava 1 ovog člana, pored podataka propisanih zakonom koji uređuje opšti upravni postupak, dostavlja se list nepokretnosti i kopija katastarskog plana.

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.

Ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 4 ovog člana u roku od 15 (petnaest) 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 7 (sedam) dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno izdavanja.

Član 14

Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koji ispunjava uslove propisane zakonom kojim se uređuju pitanja planiranja prostora i izgradnje objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije.

Tehnička dokumentacija se izrađuje na osnovu uslova izdatih u skladu sa ovom odlukom.

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou revidovanog glavnog projekta za potporne zidove visine preko 1m, pomoćne objekte tipa 3 preko 30m², kao i objekte tipa 1 i to: gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen-dioksid namijenjene za industriju, medicinu i upotrebu u prehrani ukupne zapremine punih i praznih prenosnih posuda pod pritiskom do 2m³ za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m³ za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou glavnog projekta za pomoćne objekte tipa 1 i to: garaže, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu, info-pultovi, ostave i slični objekti koji nijesu u sklopu osnovnog objekta, spratnosti jedne nadzemne etaže i bruto površine do 30m².

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta izrađuje se na nivou idejnog rješenja za sve ostale vrste pomoćnih objekata.

Tehnička dokumentacija za postavljanje pomoćnog objekta, sastoji se od grafičkog prikaza lokacije i objekta na katastarskoj podlozi odgovarajuće razmjere i prateće dokumentacije proizvođača i ateste.

Izuzetno od odredbi stava 1 ovog člana, tehničku dokumentaciju za postavljanje pomoćnog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača.

Član 15

Pomoćni objekat se postavlja odnosno gradi na osnovu odobrenja nadležnog organa lokalne uprave za poslove uređenja prostora i izgradnju objekata.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i kopije plana;
- 2) uslova za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta;
- 3) tehničke dokumentacije urađene u skladu sa ovom odlukom izrađene u četiri primjerka od kojih su dva u zaštićenoj digitalnoj formi;
- 4) građevinske dozvole ili prijave građenja za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat, osim za objekte tipa 2, 4 i 5;
- 5) saglasnost Glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić;
- 6) mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu;
- 7) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima za vrste pomoćnih objekata za koje se izrađuje glavni i glavni revidovani projekat;

8) saglasnost Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova i to za sledeće objekte: gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen-dioksid namijenjene za industriju, medicinu i upotrebu u prehrani ukupne zapremine punih i praznih prenosnih posuda pod pritiskom do 2m³ za kriogene tečne gasove, odnosno do 0,6m³ za komprimovane ili tečne gasove pod pritiskom.

Dokaze iz stava 2 tačke 2 i 7 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje odobrenja za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta po službenoj dužnosti.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 2 tačke 2 i 7 ovog člana u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa dostavljenom tehničkom dokumentacijom.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se rješenjem u roku od 15 (petnaest) dana od dana podnošenja zahtjeva ukoliko su ispunjeni svi uslovi propisani ovom odlukom.

Zahtjev za izdavanje odobrenja i odobrenje objavljuju se na sajtu organa lokalne uprave, u roku od sedam dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno izdavanja.

Član 16

Za rekonstrukciju pomoćnog objekta sprovodi se isti postupak kao i za izgradnju objekta.

Rekonstrukcija postojećeg pomoćnog objekta može se dozvoliti ako se izvođenjem radova na objektu neće narušiti uslovi dati ovom Odlukom.

Član 17

Investitor je dužan da postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta započne u roku od godinu dana od dana izdavanja odobrenja.

Ako investitor ne započne postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta u roku iz stava 1 ovog člana, prestaje mu pravo postavljanja odnosno građenja objekta po izdatom odobrenju.

V NADZOR

Član 18

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

Član 19

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni inspeksijski organ jedinice lokalne samouprave.

Obezbjedenje komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija.

Kad utvrdi da se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi bez odobrenja ili da se isti postavlja ili gradi suprotno izdatom odobrenju, nadležni inspeksijski organ jedinice lokalne samouprave ima obavezu i ovlašćenje da naredi rušenje pomoćnog objekta.

Troškove rušenja iz stava 3 ovog člana snosi vlasnik odnosno korisnik pomoćnog objekta.

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o izgradnji pomoćnih objekata na teritoriji opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 001/14, 022/16, 045/20).

Član 21

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

Broj: 01-030-

Nikšić, _____ 2025.g.

SKUPŠTINA OPŠTINE NIKŠIĆ

P R E D S J E D N I C A

Obrazloženje:

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za donošenje Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Nikšić sadržan je u članu 74 stav 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25), člana 38 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 35 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Nikšić ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25).

Članom 74 stav 2 Zakona o izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 019/25, 092/25) određeno je da bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata iz stava 1 ovog člana, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Članom 38 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi i članom 35 stav 1 tačka 2 i članom 38 stav 1 Statuta Opštine Nikšić („Službeni list CG - Opštinski propisi“ broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte, kao i da Skupština donosi Statut Opštine, poslovnik, odluke, rješenja, zaključke, povelje, preporuke, planove, programe i druge akte.

Članom 6 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 46/18, 14/19, 32/23, 12/24 i 29/24), definisane su nadležnosti Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, gdje je u stavu 1 alineja 15 kao jedna od nadležnosti definisano i postavljanje, građenje i uklanjanje pomoćnih objekata.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE:

Članom 7 stav 1 alineja 14 Zakona o izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 019/25 i 092/25) definisan je pojam pomoćnog objekta na sledeći način: *„pomoćni objekat je objekat koji je u funkciji glavnog objekta ili u funkciji obavljanja pomoćnih aktivnosti investitora, a gradi se na istoj ili susjednoj urbanističkoj parceli ili lokaciji.“*

U nastavku, članom 73 pomenutog Zakona definisani su uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata.

Članom 74 Zakona o izgradnji definisane su vrste pomoćnih objekata i podijeljene su u pet kategorija. U odnosu na Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019 i 82/2020) došlo je do izmjene pojedinih vrsta pomoćnih objekata.

Članom 163 Zakona o izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 019/25 i 092/25) definisano je da stupanjem na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe čl.67 do 152 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), osim odredbi člana 116 i 117 koje će se primjenjivati do isteka vremena za koje su donijeti Programi privremenih objekata, kao i odredbe člana 172 do 202a, član 204 i 207 i odredbe člana 1 do 7 i člana 211 i 243 istog zakona, u dijelu koji se odnosi na izgradnji objekata, te se u vezi sa navedenim ukazala potreba za izradom ove Odluke.

SADRŽAJ:

Ova Odluka o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Nikšić koncipirana je na način su:

- Poglavljem I propisane **opšte odredbe**.
- Poglavljem II propisane **vrste pomoćnih objekata**.

- Poglavljem III propisani **uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata.**
- Poglavljem IV propisan je **postupak za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata.**
- Poglavljem V propisan je **nadzor.**
- Na kraju poglavljem VI propisane su **završne odredbe.**

Imajući u vidu gore navedeno predlaže se Skupštini opštine Nikšić da donese Odluku o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Nikšić.

V.D. S E K R E T A R A
Željko Knežević dipl.ing.građ.