NACRT

Na osnovu člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 85/22, 81/25 i 98/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26) i člana 43 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Sl. list - Opštinski propisi", br.42/26), Skupština opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj dana __.__.2026. godine, donijela je

ODLUKU

o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata Opštine Bijelo Polje

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, svrstavaju se u šest tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i objekti za naplatu, pergole, info-pultovi i slični objekti koji nijesu u sklopu osnovnog objekta, spratnosti jedne nazemne etaže bruto površine do 30m2;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke biojame, bunari, cistjerne za vodu, rezervoari, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, gasne stanice i podstanice za atmosferske gasove i ugljen – dioksid namijenjene za industriju i medicinu i upotrebu u 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;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, česme, nadstrešnice, urbani mobilijar,pergole, objekti osvjetljenja, urbane bašte i slični objekti;
- tip 4 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, plastenici i drugi slični objekti) ;
- tip 5 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info-pultovi, prostori za prezentacije jedne nazemne etaže bruto površine do 50m2);
- tip 6 pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;

Izuzetno, ograde, potporni zidovi, bunari, rezervoari i cistjerne za vodu mogu se postavljati odnosno graditi iako na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli nije izgrađen objekat, pod uslovima propisanim ovom odlukom i važećim planskim dokumentom.

III USLOVI ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 3

Na jednoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli dozvoljeno je postavljanje odnosno građenje samo jednog pomoćnog objekta tipa 1 i više pomoćnih objekata 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, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom.

Planski parametri u smislu zauzetosti i izgrađenosti urbanističke odnosno katastarske parcele za pomoćne objekte tipa 2, 3 i 6 se ne primjenjuju.

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom ili ako takvim planskim dokumentom za isti nijesu utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja pomoćnih objekata, ti uslovi su određeni odbredbama ove odluke.

Član 5

Nadzemni pomoćni objekat, osim ograde i potpornog zida, postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

Podzemni pomoćni objekat postavlja se, odnosno gradi u granicama urbanističke, odnosno katastarske parcele, na udaljenosti od najmanje 2 metra od njene granice.

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.

Kod izgradnje ograde i potpornog zida primjenjuju se odgovarajuće odredbe Zakona kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi.

Član 6

Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu, spratnosti S (suteren).

Pomoćni objekat tipa 1 ne može biti postavljen odnosno izgrađen ispred građevinske linije objekta čijem korišćenju služi.

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta iz stava 1 ovog člana je 30 m2.

Maksimalna svijetla visina prostorija u pomoćnom objektu tipa 1 je 2,50 m.

Član 7

Pomoćni objekti tipa 4 mogu se postavljati odnosno graditi u ekonomskom dijelu dvorišta u skladu sa smjernicama Prostorno-urbanističkog plana, bruto površine do 200m2.

Pomoćni objekti tipa 5 mogu se postavljati odnosno graditi u skladu sa smjernicama Prostorno-urbanističkog plana, maksimalne spratnosti P i bruto površine do 50m2.

Kod izgradnje objekata u fukнciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara primjenjuju se odgovarajuće odredbe Pravilnika i Zakona kojim se uređuje zaštita kulturnih dobara.

Pomoćni objekti tipa 6 mogu se postavljati odnosno graditi na javnim površinama, trotoarima,pješačkim stazama, platou ispred objekta, na ulazima zgrada,na objektima u opštoj upotrebi, stambenim i poslovnim objektima primjenjujući propise kojima se uređuju uslovi i način prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Član 8

Na osnovu planskog dokumenta sa detaljnom urbanističkom razradom mogu se na granici urbanističke parcele u cjelosti ili djelimično postavljati odnosno graditi ograde.

Na teritoriji za koju nije donijet planski dokument sa detaljnom urbanističkom razradom ograde se mogu postavljati odnosno graditi u skladu sa smjernicama Prostornog urbanističkog plana (PUP-a) Opštine Bijelo Polje.

Član 9

Maksimalna visina ograde koja se postavlja odnosno gradi oko urbanističke ili katastarske parcele na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi maksimum 1.50m tako da neprozirni dio bude visine 1m, računajući od kote trotoara odnosno terena, a preostali dio do visine 1.50m bude transparentan (kombinacija žičane i žive ograde).

Materijal od koga se rade ograde može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.

Član 10

Na urbanističkim odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena skladište, servis, industrija i slični objekti mogu se graditi ograde visine do 2.20 m.

Urbanističke odnosno katastarske parcele čija je namjena groblje mogu se ograđivati ogradom visine do 2.20m.

Nije dozvoljeno ograđivanje urbanističkih odnosno katastarskih parcela na kojima se nalaze objekti kolektivnog stanovanja i javne ustanove, izuzev objekata namijenjenih za školstvo, socijalnu i zdravstvenu zaštitu.

Član 11

Pomoćni objekti tipa 1 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Pomoćni objekti tipa 1 mogu se rekonstruisati radi tekućeg održavanja.

Nije dozvoljeno postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata tipa 1 duž saobraćajnice uz ivicu kolovoza.

Član 12

Na teritoriji Opštine na kojoj nije izgrađena komunalna infrastruktura (vodovodna i kanalizaciona), u okviru urbanističke odnosno katastarske parcele, mogu se graditi pomoćni objekti tipa 2, s tim što se bunari mogu graditi i u zonama u kojima je komunalna infrastruktura izgrađena, a za potrebe poljoprivredne proizvodnje.

Član 13

Pomoćni objekti tipa 3 mogu se postavljati odnosno graditi tako da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata.

Visina potpornog zida ne može biti veća od 2 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1.50 m, a teren svake terase ozeleniti.

Ukupna visina ograde sa potpornim zidom ne može biti veća od 2 m.

Prema javnoj površini potporni zid mora biti estetski obrađen ili obložen kamenom.

IV POSTUPAK ZA POSTAVLJANJE ODNOSNO GRAĐENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Član 14

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 15 (petnaest) 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 10 (deset) dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa uslovima utvrđenim na osnovu ove odluke.

Član 15

Tehničku dokumentaciju za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izrađuje privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i Zakonom o izgradnji objekata za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije.

Privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik iz stava 1 ovog člana mora, prije početka vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja osiguranu svoju odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

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

Tehnička dokumentacija za građenje pomoćnog objekta tipa 1,2,3 i 6 izrađuje se na nivou idejnog projekta, a tipa 4 i 5 na nivou glavnog projekta.

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.

Član 16

Pomoćni objekat se postavlja odnosno gradi na osnovu odobrenja nadležnog organa lokalne uprave za poslove uređenja prostora i izgradnje 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) lista nepokretnosti bez tereta i ograničenja ili građevinske dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat (za objekte tipa 1, 2 i 3), osim za ograde, potporne zidove, bunare, rezervoare i cistjerne za vodu ukoliko na parceli ne postoji objekat;
5) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima.

U postupku izdavanja odobrenja iz stava 1 ovog člana, nadležni organ provjerava da li je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa uslovima iz člana 13 stav 1 ove odluke.

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.

Pomoćni objekat investitor može da postavi 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,
2) lista nepokretnosti bez tereta i ograničenja ili građevinske dozvole za objekat čijem korišćenju služi pomoćni objekat (za objekte tipa 1, 2 i 3), osim za ograde, potporne zidove, bunare, rezervoare i cistjerne za vodu ukoliko na parceli ne postoji objekat,
2) tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Dokumentacija iz stava 2 tačka 3 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene pomoćnog objekta, može biti idejni projekat ili glavni projekat.

Prijavu iz stava 1 ovog člana i dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja pomoćnog objekta.

Član 17

Investitor je dužan da postavljanje, odnosno građenje pomoćnog objekta završi u roku od 12 mjeseci od dana izdavanja rješenja.

Ako investitor ne završi 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 planiranja i uređenja prostora.

Član 19

Inspekcijski nador nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za inspekcijske poslove.

Kad utvrdi da se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi, ili je postavljen odnosno izgrađen bez odobrenja ili da se isti postavlja ili gradi, ili je postavljen odnosno izgrađen suprotno izdatom odobrenju, inspekcija ima obavezu i ovlašćenje da naredi uklanjanje pomoćnog objekta.

Troškove uklanjanja iz stava 2 ovog člana snosi vlasnik odnosno korisnik pomoćnog objekta.

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata Opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 15/14).

Član 21

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi".

Broj: 02-

Bijelo Polje, godine

Skupština opštine Bijelo Polje

Predsjednica,

Selma Omerović

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata Opštine Bijelo Polje sadržan je u članu 74 stav 2 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25, 92/25 i 160/25) kojim je propisano da bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata iz stava 1 člana 74 Zakona o izgradnji objekata propisuje skupština jedinice lokalne samouprave uz prethodnu saglasnost Ministarstva, članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 85/22, 81/25 i 98/25), kojim je prepisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte, kao i članu 43 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Bijelo Polje kojim je propisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

S obzirom da je članom146 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25, 92/25 i 160/25), predviđena obaveza donošenja propisa iz člana 74 stav 2 Zakoan, pristupilo se donošenju Odluke, u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata.