



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/21-743-6

Kotor, 09.11.2023.godine

Za: „Čelebić Agrar” d.o.o. Podgorica
Oktoih br. 2, Donja Gorica,
Podgorica

**Ministarstvo poljoprivrede,
šumarstva i vodoprivrede**
Rimski trg 46,
Podgorica

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost Glavnog gradskog arhitekta opštine Kotor na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i objekta za stanovanje (smještaj zaposlenih) na dijelu lokacije „Vranovići“ sa namjenom PD koju čini dio k.p. 1467/1, i dio k.p. 1466/1 K.O. Vranovići – Faza 1 u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG” – br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-0105-333/21-743-6

Kotor, 09.11.2023.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane „Čelebić Agrar“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i objekta za stanovanje na dijelu lokacije „Vranovići“ sa namjenom PD koju čini dio k.p. 1467/1, i dio k.p. 1466/1 K.O. Vranovići – Faza I, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE „Čelebić Agrar“ d.o.o. Podgorica **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i objekta za stanovanje (smještaj zaposlenih) na dijelu lokacije „Vranovići“ sa namjenom PD koju čini dio k.p. 1467/1, i dio k.p. 1466/1 K.O. Vranovići – Faza 1, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "StructurARCH Group" d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 28.09.2021.god. u smislu usaglašenosti istog sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), prema navedenom planskom dokumentu.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-0105-333/21-743 od 29.04.2021.godine ovom organu obratilo se „Čelebić Agrar“ d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu "podnosilac zahtjeva") sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i objekta za stanovanje (smještaj zaposlenih) na dijelu lokacije „Vranovići“ sa namjenom PD koju čini dio k.p. 1467/1, i dio k.p. 1466/1 K.O. Vranovići – Faza 1, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "StructurARCH Group" d.o.o. Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju koja je priložena uz Idejno rješenje (Investicioni program podizanja plantaže maslina na području Bigova – KO Vranovići – Kotor od februara 2018.god., Ugovor o zakupu lokacije KO Vranovići od 09.05.2018.god., Protokol o zatvaranju ugovora o zakupu lokacije KO Vranovići, opština Kotor, od 08.11.2018.god.), ovaj organ je uputio podnosiocu zahtjeva Obavještenje br. UPI-0105-333/21-743-3 od 16.09.2021.god., u kojem je iznijet zaključak da su u idejnom rješenju predviđeni sadržaji koji su u skladu sa planskim dokumentom u pogledu namjene i zadatih urbanističkih parametara, ali da se konstatuje odstupanje u odnosu na Investicioni program u pogledu ukupne površine predmetnih objekata i planiranih sadržaja (objekta za stanovanje). Naime, Investicionim programom koji je sastavni dio ugovora o zakupu, predviđeno je podizanje plantaže maslina i izgradnja pogona za hladno cijeđenje maslinovog ulja, pri čemu je dat grub predračun za građevinski objekat od 400m² sa velikom nadstrešnicom, dok se u idejnom rješenju razrađuje objekat za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i objekat za stanovanje, ukupne bruto građevinske površine 1245m² (u dopunjenom rješenju korigovana je vrijednost BRGP na 1253,40m²). Na osnovu izloženih činjenica, a imajući u vidu da se radi o zakupu zemljišta u svojini Države Crne Gore, v.d. Glavnog gradskog arhitekta je donio zaključak da je za rješavanje ovog postupka neophodna saglasnost Zakupodavca za odstupanje od Investicionog programa.

Kako je podnosilac zahtjeva ovom organu dostavio dokaze da je u vezi prethodnog pitanja uputio zahtjev za davanje mišljenja Ministarstvu poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede (zaveden dana 08.10.2021.god), v.d. Glavnog gradskog arhitekta je donio Rješenje br. UPI-0105-333/21-743-4 od 25.10.2021.god. o prekidu postupka do pribavljanja odluke nadležnog ministarstva.

Nakon urgencije od 06.06.2023.god. uz koju je podnosilac zahtjeva ovom organu dostavio dokaze o aktivnostima koje je vršio u cilju dobijanja saglasnosti od strane nadležnih organa, v.d. Glavnog gradskog arhitekta je uputio podnosiocu zahtjeva Obavještenje od 16.06.2023.god. u kojem se iznosi zaključak da dostavljeni dokazi nisu dovoljni za nastavak postupka, te da je potrebno ispuniti uslove date od strane Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede i pribaviti traženo mišljenje – saglasnost od strane nadležnog ministarstva.

Dana 29.09.2023.god. ovom organu je dostavljena kopija Zaključka Vlade br.07-460/23-3912/2 od 05.09.2023.god. u kojoj stoji da je Vlada dala saglasnost na odstupanje od investicionog programa koji je sastavni dio Ugovora o zakupu lokacije Vranovići u skladu sa idejnim rješenjem za „objekat za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i stambeni objekat za smještaj zaposlenih – fabrika za proizvodnju maslinovog ulja” u Vranovićima, opština Kotor, kao i kopija Odgovora Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede upućenog podnosiocu zahtjeva, br.460-73/18-25 26.09.2023.god. Na osnovu dostavljenih akata, ovaj organ je zaključio da su se ispunili uslovi za nastavak postupka, te je uzeo u razmatranje dopunjeno idejno rješenje i svu prateću dokumentaciju.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, i podatke objavljene na sajtu Uprave za nekretnine, utvrđuje se da je u LN 384 K.O. Vranovići upisana k.p.1467/1 po načinu korišćenja kao pašnjak 4.klase u površini od 566193m², i krš,kamenjar u površini od 377167m², i da je u LN 357 K.O. Vranovići upisana k.p.1466/1 po načinu korišćenja kao šume 4.klase u površini od 599124m², obje parcele u svojini Crne Gore, u raspolaganju Vlade Crne Gore, sa upisanim Pravom stvarne službenosti u korist Bigova Bay d.o.o. Kotor u cilju izgradnje I faze elektroenergetskog snabdijevanja područja Bigova Bay, sa Pravom službenosti postavljanja vodovodnih cjevovoda i pratećih objekata na cjevovodima radi izgradnje primarnog sistema za vodosnabdijevanje Bigove, i sa upisanim Pravom zakupa u korist zakupca "Čelebić Agrar" d.o.o. Podgorica.

Priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/20-15045 od 28.12.2020.god. Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor izdati su za lokaciju koju čini dio k.p. 1466/1, dio k.p.1467/1 i k.p.1468 K.O. Vranovići, sa namjenom: PD (drugo poljoprivredno zemljište), T4/ D4 (turizam) i PO (obrađivo zemljište).

Prema uslovima, PD (drugo poljoprivredno zemljište) čini dio k.p.1467/1 i dio k.p.1466/1 K.O. Vranovići, površine P=1.161.790,0m².

T4 / D4 (turizam) čini dio k.p.1467/1 i dio k.p.1466/1 K.O. Vranovići, površine P=84.749,0m² (ovaj sadržaj nije predviđen ugovorom o zakupu lokacije, i nije predmet idejnog rješenja).

PO (obrađivo zemljište) čini k.p.1468 i dio k.p.1466/1 K.O. Vranovići, površine P=262.612,0m² (na ovim površinama je prema PUP-u opštine Kotor zabranjena gradnja).

Iz izložene dokumentacije se zaključuje da je predmet idejnog rješenja **Faza I** u kojoj se predviđa izgradnja objekata u funkciji poljoprivredne djelatnosti na dijelu lokacije „Vranovići“ sa namjenom PD koji obuhvata dio k.p.1467/1 i dio k.p.1466/1 K.O. Vranovići, ukupne površine 1.161.790,0m², u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U projektu je uzeta u obzir površina prema koordinatama datim u uslovima, a koja iznosi 1.130.779,0m².

U okviru namjene – drugo poljoprivredno zemljište / PD / van zaštićene cjeline – Bafer zona UNESCO, predviđa se izgradnja objekata poljoprivredne i stočarske proizvodnje (primarna namjena), i objekti seoskog turizma, sporta i rekreacije (sekundarna namjena).

Prema PUP-u opštine Kotor, izgradnja na PD podrazumjeva izgradnju objekata koji se grade van građevinskog područja i koriste na način da ne ometaju poljoprivrednu proizvodnju (ekonomski objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje, poslovni, proizvodni i pomoćni objekti u funkciji poljoprivrede, objekti skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, pojedinačni stambeni objekti, kao i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture).

U navedenom planskom dokumentu date su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju u kojima stoji:

„Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno, za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje („prednja / glavna fasada“) planiranih objekata.“

U opštim uslovima za izgradnju novih objekata između ostalog se navodi:
-prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
-likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade;

Za dio lokacije „Vranovići“ sa namjenom PD koju čini dio k.p.1467/1 i dio k.p.1466/1 K.O.Vranovići – faza 1, površine 1.161.790,0m², prema navedenim urbanističko-tehničkim uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Za stanovanje

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,1**

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,1**

-Maksimalna bruto građevinska površina (BRGP): **116.179,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+1**

-Za gazdinstvo, poljoprivredne objekte

-Maksimalni indeks zauzetosti: **0,1**

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **0,1**

-Maksimalna bruto građevinska površina (BRGP): **116.179,0m²**

-Maksimalna spratnost objekta: **P+Pk**

-Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. Prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije, one ne ulaze u obračun BRGP-a.

-Sprat je (1-N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja / krova.

-Potkrovlje (PK) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

-Završna etaža može biti i povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.

Maksimalna visina objekta:

U priloženim urbanističko-tehničkim uslovima data je maksimalna visina za spratnost P+1+Pk. Prema PUP-u opštine Kotor za spratnost P+1+Pk visina do vijenca iznosi 10,0m, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,0m, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50m do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Shodno prethodno navedenom (i na osnovu skice iz Plana), može se zaključiti da maksimalna visina do sljemena objekta spratnosti P+Pk iznosi cca 9,0m.

U toku postupka, ovom organu je dostavljeno mišljenje obrađivača plana u vezi maksimalne visine za objekte ovog tipa sa kosim krovom spratnosti P+Pk, u kojem se navodi da je maksimalna visina do vijenca 8,0m, a do sljemena 9,50m.

Građevinska linija:

PUP Kotor utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na **3m** od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije.

Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda.

Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata, prednja građevinska linija je **3m** udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan objekat **1** za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda spratnosti **P (sa galerijom)**, bruto građevinske površine **816m²**, i objekat **2** za stanovanje (smještaj zaposlenih) spratnosti **P+1**, bruto građevinske površine **437,40m²**. Ukupna ostvarena bruto građevinska površina iznosi **1253,40m²**, ostvareni indeks izgrađenosti je **0,001** i ostvareni indeks zauzetosti **0,0008**. Objekti su dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na osnovu prethodno izloženog, konstatuje se da su ostvareni parametri znatno manji od zadatih.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno Idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za skladištenje i preradu poljoprivrednih proizvoda i objekta za stanovanje (smještaj zaposlenih) na dijelu lokacije „Vranovići” sa namjenom PD koju čini dio k.p. 1467/1, i dio k.p. 1466/1 K.O. Vranovići – Faza 1, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG” –br. 95/20), izrađeno od strane „StructurARCH Group” d.o.o. Podgorica, sa elektronskim potpisom od 28.09.2021.god. **usaglašeno** sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekata koje propisuje planski dokument, kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), na osnovu čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, preko ovog organa, taksirana sa 5,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. "Čelebić Agrar" d.o.o. Podgorica
Oktoih br.2, Donja Gorica, Podgorica
2. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede
Rimski trg br.46, Podgorica
3. U spise predmeta
4. a/a