

Na osnovu člana 5 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada – Podgorice ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 014/21, 009/22, 035/22, 049/22 i 037/23) i člana 100 stav 1 tačka 38 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG – opštinski propisi", br. 008/19, 020/21 i 049/22), a u vezi sa članom 223 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), gradonačelnica Glavnog grada Podgorica, donosi -

ODLUKU

o određivanju lokacije sa elementima urbanističko - tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – objekti ruralnog razvoja – Uljara za maslinovo ulje, Vinarija, Izložbeno degustacioni prostor i Servisni centar

Vrsta lokalnog objekta od opšteg interesa

Član 1

Ovom odlukom određuje se lokacija za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – objekti ruralnog razvoja: *Uljara za maslinovo ulje, Vinarija, Izložbeno degustacioni prostor i Servisni centar*, na kat. parcelama broj 1288, 1289 i 1292 KO Draževina.

Programski zadatak za izradu glavnog projekta

Član 2

Glavni projekat uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), kao i važećim tehničkim normativima, standardima i normama kvaliteta. Na projektnu dokumentaciju potrebno je pribaviti saglasnosti utvrđene posebnim propisima koji se odnose na ovaj tip objekta.

Investitor je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za izdavanje odobrenja za građenje, pribavi saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na Idejno rješenje, u skladu sa članom 7 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada – Podgorice ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 014/21, 009/22, 035/22, 049/22 i 037/23).

Osnovni podaci o objektu

Član 3

Objekti ruralnog razvoja: *Uljara za maslinovo ulje, Vinarija, Izložbeno degustacioni prostor i Servisni centar*, planiraju se na kat. parcelama broj 1288, 1289 i 1292 KO Draževina.

Uvidom u prepis lista nepokretnosti broj 180 KO Draževina, utvrđeno je da na kat. parcelama broj 1288, 1289 i 1292, ukupne površine 16,801 m², svojina Burzanović Dragoslav, nema izgrađenih objekata.

Površina lokacije na kojoj se planira izgradnja objekata od opšteg interesa – objekti ruralnog razvoja: *Uljara za maslinovo ulje, Vinarija, Izložbeno degustacioni prostor i Servisni centar*, iznosi 16,801 m².

Planirana je izgradnja nadzemnih objekata, i to:

1. *Uljara za maslinovo ulje, bruto građevinske površine prizemlja 1,100m².*
2. *Vinarija, bruto građevinske površine prizemlja 150m².*

3. Izložbeno degustacioni prostor, bruto građevinske površine *prizemlja* 100m².
4. Servisni centar, bruto građevinske površine *prizemlja* 500m².

Navedeni objekti su spratnosti Po + P (Podrum + Prizemlje).

Ukupna bruto građevinska površina *podrumske etaže* iznosi 1,800m² i služi kao skladišni prostor bliže opisan u nastavku Odluke.

Isključiva namjena objekata su objekti ruralnog razvoja bez mogućnosti planiranja prostora za stanovanje, boravak i smještaj ljudi, turizam, ugostiteljstvo i ostale djelatnosti koje nisu vezane za poljoprivredu, vinogradarstvo i maslinarstvo.

Uljara za maslinovo ulje

Prijem maslina je prostorija u kojoj se vrši prijem maslina i selekcija po sortama i kvalitetu maslina prije početka procesa cijedenja ulja. Prostor je opremljen skladišnim dijelom svježe ubranih maslina, vagom za mjerenje maslina, tehnološkom linijom koja vrši razdvajanje maslina od listova i grančica, zatim procesom ispiranja maslina koja ima tri funkcije pranje maslina vodom i ujedno hlađenje maslina vodom i sušenje.

Cijedjenje ulja je prostor koji je opremljen kompletnim linijama koje vrše mljevenje maslina i transport paštete maslina u vakumu do separatora koji odvajaju maslinovo ulje od ostataka, predviđene su dvije vrste linija.

Skladištenje i punionica je prostor u kojem se vrši automatsko flaširanje gotovog maslinovog ulja kao i pakirnica za slaganje flaširanog maslinovog ulja u paketima koji se dalje transportuju do konzumera.

Podrum je prostor u kome će biti smještene rosvajne posude kapaciteta od jedne do osam hiljada litara u kojima će se pod vakumom skladištiti maslinovo ulje spremno za punjenje. Kapacitet skladišnog prostora u podrumu očekuje se da bude cca 200,000 litara. Podrum će biti termo izolovan zbog vrlo važnih temperaturnih zona koje su neophodne da se maslinovo ulje čuva do faze punjenja.

Vinarija

Vinarija je klasična vinarija sa kapacitetom do 5000 litara vina u kojoj se nalazi tehnološka linija za sakupljanje, mijećenje i preliivanje vina.

Podrum, skladištenje vina u buradima radi odležavanja do faze punjenja.

Izložbeno degustacioni prostor

Izložbeni i degustacioni prostor, je prostor u kome će se vršiti prezentacija i degustacija proizvoda - maslinovog ulja, vina kao i drugih proizvoda maslinarstva i vinogradarstva sa gazdinstva.

Podrum, skladištenje gotovih proizvoda koji će biti predmet prezentacije i degustacije.

Servisni centar

Servisni centar je prostor u kojem će se vršiti skladištenje opreme, alata, rezervnih djelova i mehanizacije neophodne za upravljanje i održavanje maslinjaka i vinograda.

Podrum, skladištenje opreme, alata, rezervnih djelova i mehanizacije neophodne za upravljanje i održavanje maslinjaka i vinograda

Elementi urbanističko tehničkih uslova

Član 4

Lokacija za izgradnju objekata ruralnog razvoja: Uljara za maslinovo ulje, Vinarija, Izložbeno degustacioni prostor i Servisni centar, je na kat. parcelama broj 1288, 1289 i 1292 KO Draževina.

Predmetne objekte projektovati na osnovu grafičkog priloga ove odluke u okviru lokacije koja je naznačena u situacionom rješenju.

Objekte projektovati na minimalnoj udaljenosti od pet (5) metara od granica lokacije. Udaljenost može biti i manja uz saglasnost susjeda.

Isključiva namjena objekata su objekti ruralnog razvoja bez mogućnosti planiranja prostora za stanovanje, boravak i smještaj ljudi, turizam, ugostiteljstvo i ostale djelatnosti koje nisu vezane za poljoprivredu, vinogradarstvo i maslinarstvo.

Situaciju terena treba uraditi u odgovarajućoj razmjeri, na istoj treba prikazati objekat sa uređenjem terena, kao i širi prikaz kat. parcela u čijoj funkciji je predmetni objekat ruralnog razvoja. Projektom obuhvatiti kolski prilaz ka lokaciji koja je predmet Odluke. Materijalizaciju i tehničke karakteristike objekata odrediti projektnom dokumentacijom u skladu sa planiranom namjenom objekata.

Objekti se mogu realizovati fazno do maksimalnih parametara. Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

Grafički prikaz lokacije na katastarskoj podlozi

Član 5

Sastavni dio ove odluke je i Grafički prikaz lokacije, Zahtjev po kojem se donosi ova odluka, Rješenje o upisu poljoprivrednog gazdinstva i list nepokretnosti.

Završne odredbe

Član 6

Uz zahtjev za odobrenje za građenje dostaviti dokumentaciju propisanu članom 10 Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 014/21, 009/22, 035/22, 049/22 i 037/23).

Član 7

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 01 - 11583
Podgorica, 26. XI

2023. godine

GRADONAČELNICA
Prof. dr. OLIVERA INJAC



Obrazloženje:

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u Odluci o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada – Podgorice ("Službeni list CG - opštinski propisi", br.14/21, 009, 35/22, 49/22 i 037/23). Članom 5 navedene Odluke, propisano je: "Lokacija sa elementima urbanističko-tehničkih uslova (u daljem tekstu: lokacija), u smislu ove odluke, je mjesto na kojem je planirana izgradnja lokalnih objekata od opšteg interesa. Lokaciju za objekte tipa 1 i objekte tipa 2, iz stava 1 ovog člana odlukom određuje gradonačelnik. Lokaciju za sportske objekte i objekte tipa 3 iz stava 1 ovog člana odlukom određuje Skupština Glavnog grada."

Članom 223 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 004/23), propisano je: "Propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivaće se 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 1MW do 5MW; 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)."

Lokalnim objektima od opšteg interesa, u smislu Odluke o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada Podgorice, smatraju se:

Tip 1 - lokalni objekti od opšteg interesa infrastrukture: vodovodna, telekomunikaciona i kanalizaciona infrastruktura; toplovodi; opštinski putevi (lokalni i nekategorisani) i prateći objekti; ulice u naseljima i trgovima; parking prostori; pijace; gradska groblja; podzemni i nadzemni prolazi; javne garaže; objekte distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV trafostanice i vodove od 110 kV ili manje, rasklopna postrojenja; solarne elektrane od 1MW do 5MW; sportski objekti i skijaške staze sa pratećom infrastrukturom za pripremu i uređenje istih; javna rasvjeta; javne i zelene površine i gradski parkovi; ski-liftovi i žičare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave.

Tip 2 - lokalni objekti od opšteg interesa ruralnog razvoja: objekti poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i ribarstva.

Tip 3 - lokalni objekti od opšteg interesa privrednog razvoja: privredni objekti; objekti proizvodnog zanatstva; skladišta; stovarišta; robno-distributivni centri; komunalno servisni objekti i pumpne stanice.

Osnovni elementi za izgradnju objekta ruralnog razvoja, na kat. parcelama broj 1288, 1289 i 1292 KO Draževina, određeni su i definisani odredbama Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko - tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa.

Imajući u vidu prethodno navedeno te činjenici da se radi o lokalnom objektu od opšteg interesa tipa 2, gradonačelnica je donijela predmetnu odluku.