



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-6667/7
Podgorica, 26.02.2025. godine

“MONTE GRANDE WINERY“ DOO

Golubovci bb, Zeta

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/24-6667/7
Podgorica, 26.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „MONTE GRANDE WINERY“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i dizajn“ d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju – nadogradnju objekta ruralnog razvoja/vinarija na kat. parceli br. 5821/5 KO Golubovci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi br. 6/2014), Opština Zeta, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „MONTE GRANDE WINERY“ DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i dizajn“ d.o.o. Podgorica, elektronski potpis projektanta 21.02.2025. godine u 11:21:17 + 01'00', za rekonstrukciju – nadogradnju objekta ruralnog razvoja/vinarija na kat. parceli br. 5821/5 KO Golubovci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi br. 6/2014), Opština Zeta, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina međusprata i prvog sprata od 234,18m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom iz prve faze za prizemlje i prvi sprat od 280,66 m² tj. ukupno za objekat vinarije 514,84 m² (Odlukom propisano 550 m²), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-6667/1 od 10.05.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MONTE GRANDE WINERY“ DOO zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i dizajn“ d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju – nadogradnju objekta ruralnog razvoja/vinarija na kat. parceli br. 5821/5 KO Golubovci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi br. 6/2014), Opština Zeta.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Odluka o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa – objekat ruralnog razvoja, broj 01-031/18 – 2990 od 11.aprila 2029.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan Glavnog grada - Podgorice ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 6/2014) Glavni grad Podgorica (Opština Zeta) i iz predmetne Oduke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 5821/5 KO Golubovci, planirana je izgradnja objekta ruralnog razvoja tj. objekta u funkciji vinogradarstva. Poljoprivredne površine se nalaze po obodu prostora urbanog područja Golubovaca, tako da su planom izdvojene od urbanog dijela grada, čime su sačuvane velike obradive površine, uz cjepkanje istih na manje površine. Nadalje, navodi se da je poljoprivredu potrebno vrednovati kao jedan od potencijala dugoročnog razvoja privrede kroz definisanje područja za razvoj intenzivne poljoprivrede (vinogradarstvo, voćarstvo i dr.), formiranje eko-zona, eko agrovalorizacija i sl. Za dio ovih naselja značajan turistički potencijal predstavljaju proizvođači vina i vinski – etnogastronomski turizam, kao segment seoskog turizma, koji je odavno jedna od važnih komponenti ponude razvijenih turističkih zemalja. Takav vid turizma pruža obilazak vinarija, degustaciju vina i gastronomskih specijaliteta, u kombinaciji s ostalim sadržajima, kao što su biciklističke i pješačke staze, te obilazak znamenitosti značajnih za region.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela br. 5821/5 KO Golubovci u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 6/2014), Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), planirana je rekonstrukcija tj. nadogradnja postojećeg objekta ruralnog razvoja – vinarije, koja predstavlja II fazu izgradnje. Prva faza idejnog rješenja, koja je realizovana, odnosila se na izgradnju prizemnog objekta vinarije sa prostorom za proizvodni proces i uređenje partera sa predviđenim parking mjestima. Predmetna, druga faza idejnog rješenja, odnosi se na proširenje kapaciteta vinarije u vidu nadogradnje međusprata i prvog sprata, na kome se nalazi degustaciona sala sa terasom, kao i na promjenu fasadne materijalizacije objekta sa termo panelima u boji drveta. Ovaj objekat vinarije karakteriše kompozicija kubičnih volumena, pri čemu su različiti segmenti objekta naglašeni varijacijama u materijalima i bojama. U funkcionalnom i organizacionom smislu objekat je projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P+1, sa međuspatom. U prizemlju postojećeg objekta smješteni su prostori za proizvodnju i skladištenje vina, prostorije za osoblje, kao i kuhinja. Cjelokupan prostor prizemlja realizovan je u prvoj fazi. Spoljne stepenice za posjetioce pozicionirane su na južnoj strani objekta, a pomoćne stepenice iz kuhinje postavljene su na sjevernoj fasadi i oba stepeništa vode do međusprata na kom je smješten koridor za prolazak osoblja. Sa međusprata unutrašnje stepenište vodi do prvog sprata na kom su smješteni: degustaciona sala, šank, toaleti za posjetioce i terasa. Sa sjeverne strane objekta predviđeno je postavljanje manjeg servisnog lifta od kuhinje, smještene u prizemlju objekta. Lokacija za građenje je približno pravougaonog oblika, sa dominirajućom osovinom u pravcu istok-zapad. Postojeći objekat je postavljen dužom stranom u

pravcu ove osovine. U prizemlju, istočni dio objekta obložen je kamenim pločama "bunja" u svijetlo sivoj boji. Žardinjera na međuspratu obložena je demit fasadom u bijeloj boji, RAL 9010, a ostatak objekta obložen je termopanelima u boji drveta. Na međuspratu oko objekta je prepuštena žardinjera planirana za sadnju niskog rastinja. Na prvom spratu postavljena je čelična konstrukcija podijeljena na dva dijela, od kojih jedan sadrži pokretnu tendu. Krov je kosi, pokriven termo-panelima u svijetlo sivoj boji, RAL 7035. Kolski pristup parceli omogućen je sa istočne strane, sa postojeće saobraćajnice. Ova vinarija posjeduje savremeni arhitektonski izraz koji je ujedno prilagođen ruralnom kontekstu. Donji dio objekta je masivniji, dok se gornja etaža ističe lakšim formama, uključujući terase i tende koje doprinose dinamici fasade i omogućavaju kontakt sa okruženjem. Velika terasa nagovještava funkcionalnu zonu kakva je degustacija vina i boravak gostiju na otvorenom. Horizontalna razuđenost stvara jasan vizuelni odnos sa pejzažem, omogućavajući otvorene poglede na vinograde.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje II faze za rekonstrukciju tj. za nadogradnju objekta ruralnog razvoja – vinarije, na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 5821/5 KO Golubovci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 6/2014) Glavni grad Podgorica (Opština Zeta), izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina međusprata i prvog sprata od 234,18m², sa prethodno ostvarenom bruto površinom iz prve faze za prizemlje i prvi sprat od 280,66 m² tj. ukupno za objekat vinarije 514,84 m² (Odlukom propisano 550 m²), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "MONTE GRANDE WINERY" DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Centar za arhitekturu i dizajn“ d.o.o. Podgorica, elektronski potpis projektanta 21.02.2025. godine u 11:21:17 + 01'00', za rekonstrukciju – nadogradnju objekta ruralnog razvoja/vinarija na kat. parceli br. 5821/5 KO Golubovci, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi br. 6/2014), Opština Zeta.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

