

Glavni grad Podgorica
n/r: Gradonačelnik Ivan Vuković

Crna Gora Glavni grad Podgorica				
15. 01. 20				
Priloga broj	Klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-018		20		-116

Molba

za određivanje lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu
Glavnog projekta za objekat od opšteg interesa

Crna Gora Glavni grad Podgorica				
17. 01. 20				
Opis objekta	Klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-D-332/20-54				

Poštovani Gradonačelnice,

Ovom prilikom Vam se obraćamo Molbom za izdavanjem Akta o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu Glavnog projekta za objekat od opšteg interesa - *Vinski podrum*. Molba je u skladu sa Odlukom o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br 009/18 od 23.03.2018.)

Predmetna lokacija je poljoprivredno dobro - vinograd Vinarije Mola. Vinograd Vinarije Mola nalazi se u Rogamima, na brdu poznatom kao Mrki krš i zahvata katastarske parcele sa brojevima 905/1 i 905/3 u okviru K.O. Rogami. Na lokaciji je zasad sa 8000 stabala vinove loze.

Zbog planiranog povećanja vinograda i proširenja djelatnosti neophodno je proširenje proizvodnih i drugih kapaciteta u čemu smo spriječeni već godinama zbog neadekvatne planske dokumentacije i veoma spore javne administracije.

Kompletan zasad je uvezen iz Francuske nakon što su urađene detaljne analize tla i posebno pripremljene sadnice u odnosu na te analize.

Vinarija Mola je već godinama prepoznata ne samo na crnogorskom tržištu već i u regionu i šire. Naši klijenti kao i kolege iz vinske industrije i brojni profesionalci iz restoranske i hotelske industrije prepoznaju Mola vina po izuzetnom kvalitetu, po specifičnoj lokaciji vinograda i načinu proizvodnje sa veoma inovativnim pristupom i najsavremenijim metodama u vinskoj industriji. U prilog tome idu brojne nagrade i priznanja koje smo dobili u zemlji i inostranstvu.

Sa ponosom ističemo da smo dio Podgoričkog vinskog subergiona i namjera nam je da dalje značajno doprinesemo razvoju vinske destinacije Rogami. Naši ciljevi su dalji razvoj vina vrhunskog kvaliteta ali i razvoj vinskog turizma, a tako prije svega promocija Rogama odnosno Podgoričkog subregiona kao značajnog mjesta na vinskoj mapi ne samo Crne Gore već i svijeta.

U tom smislu neophodna je dodatna izgradnja *Vinskog podruma* sa sljedećim sadržajima:

- Prostor za proizvodnju (podrumska etaža kompletna ispod zemlje 370m²);
- Prostor za obradu grožđa i odlaganje opreme i zaliha (prizemna etaža 250m²)
- Prostor za degustaciju, promociju i turističku valorizaciju proizvoda (prizemlje i sprat 470m²)

Kompletan kompleks *Vinskog podruma Mola* biće ekološki održiv, izgrađen od održivih materijala, sa sistemom upravljanja koji garantuje očuvanje prirode, odnosno veoma specifične lokacije na kojoj se nalazi uz održivu potrošnju energije.

U prilogu dostavljamo:

- Grafički prikaz Lokacije na katastarskoj podlozi;
- Programski zadatak u skladu sa Odlukom o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada Podgorice
- Brošuru sa opisom Mola proizvoda.

Mirko Vučinić
 Mola Vineyards
 +38267255474
info@molawine.me

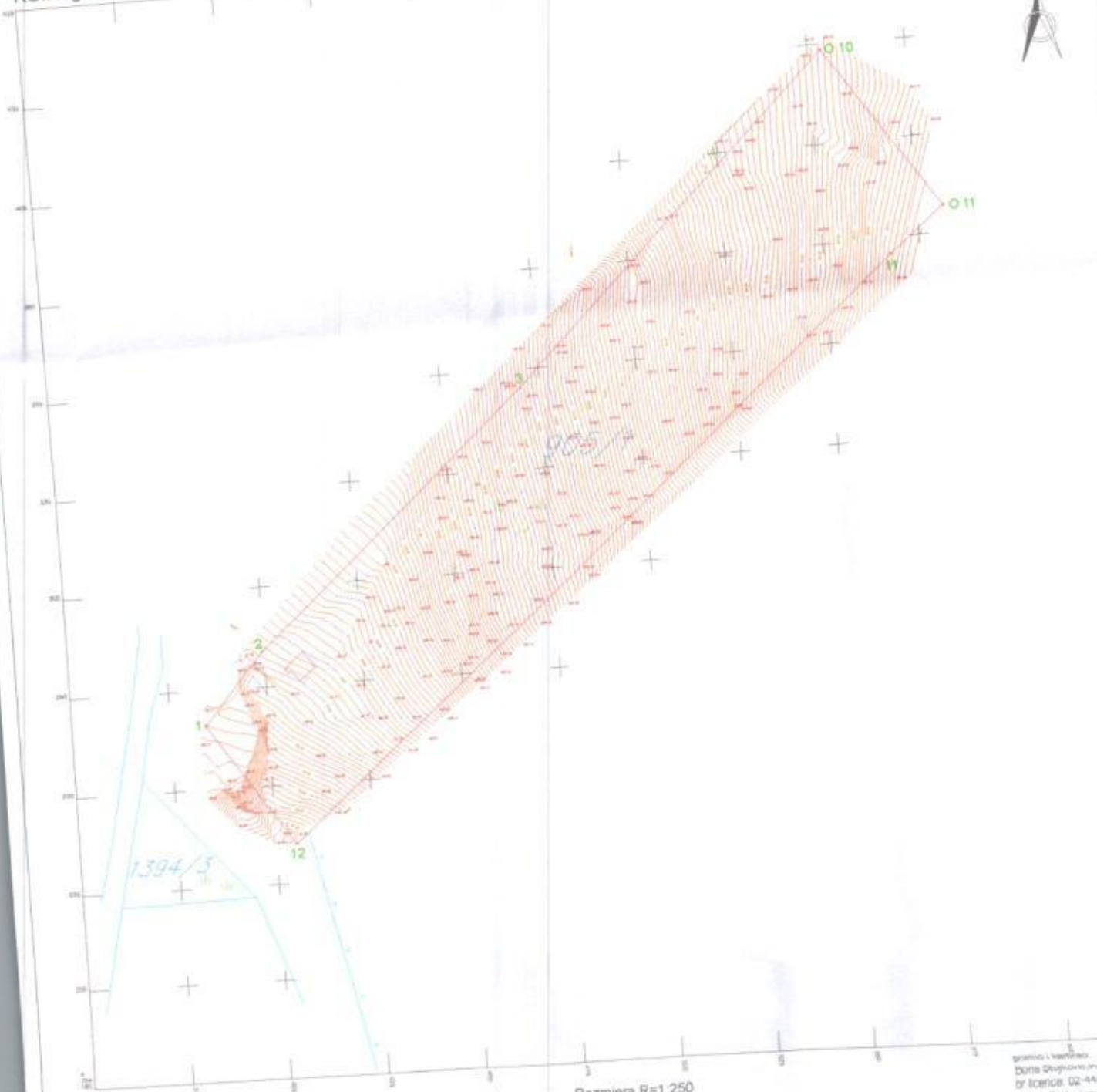
* Dostavljeno na:

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
 V.D. sekretar Miljan Barović

CRNA GORA
KO. Rogami

Situacioni plan

Kat. parcele: 905/1



Razmjera R=1:250
ekvidistanoja 0.25m

grafičar i inženjer
Doris Stjepanović
br. licence: 02-4472
Jovan Radunović, dipl. inž. geod.
Siniša Begović, dipl. inž. geod.

analizama i istraživanjima. Kod završne obrade i materijalizacije na objektima neophodno je voditi računa o energetskej efikasnosti kao i o prilagođavanju postojećem stanju na lokaciji i prirodnom okruženju

INSTALACIJE U OBJEKTIMA i POVEZIVANJE NA INFRASTRUKTURU

Sve instalacije u objektima i na parceli potrebno je projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima kao i u skladu sa postojećom infrastrukturom. Do parcele je dovedena električna energija na inicijativu i finansiranjem investitora prilikom sadnje vinograda 2010. godine. Na lokaciji postoji i bunar za snadbijevanje tehničkom vodom koji je takođe tada izgrađen.

FAZNOST U IZGRADNJI

Prilikom izgradnje biće definisana faznost koja podrazumijeva izgradnju svih proizvodnih pogona u prvoj fazi, a sve prateće sadržaje u drugoj fazi.

Projektni zadatak / Nacrt

Za izgradnju kompleksa Vinskog podruma Mola

UVOD

Projektni zadatak donosi se u cilju izdavanja Akta o određivanju lokacije sa elementima urbanističko-tehničkih uslova za izradu glavnog projekta za objekat od opšteg interesa, a u skladu sa Odlukom o postavljanju, građenju i uklanjanju lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br 009/18 od 23.03.2018.) Projektni zadatak odnosi se na lokaciju vinograda Vinarije Mola i izgradnju Vinskog podruma sa pratećim sadržajima. Zbog planiranog povećanja vinograda i proširenja poljoprivredne djelatnosti neophodno je proširenje proizvodnih i drugih kapaciteta

LOKACIJA

Predmetna lokacija je poljoprivredno dobro – vinograd Vinarije Mola. Vinograd Vinarije Mola nalazi se u Rogamima, na brdu poznatom kao Mrki krš i zahvata katastarske parcele sa brojevima 905/1 i 905/3 u okviru K.O. Rogami.

Nalazi se sjeverno od Podgorice, na samom izlasku iz grada, orjentisan južno i jugo-zapadno sa pogledom preko lokaliteta Duklja, rijeka Morača i Zeta, cijele Podgorice do Skadarskog jezera. Prostire se na površini od 10.000 m² pokrivajući lokacije Mrki krš i Bilo. Kao što samo ime kaže ovaj veoma nepristupačni, kameniti teren je sad plodni vinograd, zelena štrafta koju godinama već prepoznaju stanovnici ovog mjesta i slučajni prolaznici.

Na lokaciji je zasad sa 8000 stabala vinove loze, nekoliko različitih sorti od koje se proizvodi vrhunsko crveno, bijelo i roze vino.

PLANIRANI SADRŽAJI

Kompleks Vinskog podruma Mola treba da sadrži nekoliko objekata sa prostorima za proizvodnju i prezentaciju vina i ukupne ponude vinskog turizma. Ovi objekti trebaju biti pažljivo pozicionirani u skladu sa prirodnim i klimatskim uslovima na mikrolokaciji, ali i u skladu sa položajem vinograda i zahtjevima uzgajanja loze.

Kompleks Vinskog podruma Mola sadrži:

- Prostor za proizvodnju vina:
Ovaj prostor sadrži glavnu vinsku salu za proizvodnju u kojoj se nalaze tankovi od inoxa za fermentaciju i čuvanje vina; drugu vinsku salu u kojoj

se nalaze drvena burad za čuvanje vina; prostorija za obradu grožđa; prostor za privremeno odlaganje materijala i opreme; prostor za punjenje flaša i pakovanje kutija sa flašama; prostor za privremeno odlaganje spakovanog vina; sanitarije; prostor za manju degustaciju; laboratoriju sa ispitivanje vina i drugih proizvoda; prostor za radnike; prostor za tehniku za hlađenje buradi i klimatizaciju prostora.

Ovaj prostor treba da ima minimalnu visinu od 4m. Poželjno je da se kompletan prostor nalazi ispod zemlje u podrumskoj etaži. Ulaz u objekat mora da bude minimalne širine 2m. Površina prostora mora biti oko 370m².

Prostor za proizvodnju ima ograničen ulazak dnevnog svjetla i mora biti veoma dobro izolovan od vode i razmjene temperature.

- Prostor za obradu grožđa i odlaganje opreme i zaliha:
Ovaj prostor naophodno je smjestiti u neposrednoj blizini prostora za proizvodnju.
Prostor za obradu grožđa podrazumijeva direktan pristup sali za proizvodnju i buradima u kojima se vrši fermentacija.
Prostor za odlaganje opreme mora biti objekat koji je rampom ili sličnim sfaltiranim pristupom povezan sa prostorom za proizvodnju kako bi se oprema mogla bez poteškoća premjestiti iz jednog prostora u drugi. U ovom prostoru se odlaže i drugi neophodan materijal za pakovanje i opremanje i važno je predvidjeti smještaj navedenog materijala u skladu sa dimenzijama, mogućnošću transporta i sanitarnim uslovima.
U ovom prostoru je neophodno obezbijediti i prostor za čuvanje veće zalihe vina što podrazumijeva i dobru toplotnu i hidro izolaciju.
Visina ovog prostora mora biti minimum 3m. Površina prostora ukupno treba da bude oko 250m². Ulaz mora biti dimenzioniran u skladu sa opremom i vozilima za prenos. Neophodno je predvidjeti sanitarni čvor. Ovaj prostor mora imati kolski prilaz do samog ulaza.
- Prostor za degustaciju, promociju i turističku valorizaciju proizvoda Ovaj prostor podrazumijeva nekoliko različitih cjelina. Površina prostora ukupno treba da bude oko 470m². Prva cjelina je za degustaciju vina i hrane i organizaciju obuke i drugih edukativnih programa kao i drugih događaja u cilju promocije vina i vinskih proizvoda. Druga cjelina je prostor za relaksaciju i privremeni smještaj posjetioca koji treba da bude podijeljen u nekoliko jedinica. Svaka jedinica treba da sadrži luksuzni prostor za odmor sa pogledom na vinograd i okolinu. Materijalizacija i obrada enterijera moraju biti maksimalno prilagođeni visokim standardima za turističke objekte.

MATERIJALIZACIJA

Kada su u pitanju materijali za izgradnju i oblaganje, neophodno je odabir prilagoditi uslovima lokacije. Konstruktivni sistem i materijale za izgradnju konstrukcije neophodno je prilagoditi uslovima terena u skladu sa urađenim