



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE

Njegoševa 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 665-077, 665-042
email: glavni.arhitekta@podgorica.me
www.podgorica.me

Broj: UP I 30-332/24-31/1

28. mart 2024. godine

Za: **JEVREJSKA ZAJEDNICA CRNE GORE**
Ul. Miodraga Bulatovića, br. 12, Podgorica

Veza: UP I 30-332/24-31 od 1. marta 2024. godine

Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje o saglasnosti na idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti - Jevrejski kulturni centar, na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 3891/2, 3891/4, 3895/11, 3899/4, 5473/13 i 5473/14 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Pobrežje – zona G“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 51/16).

Srdačan pozdrav,




Arh. Duška Mačić, dipl.ing.
v.d. glavne gradske arhitektice

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Služba glavnog gradskog arhitekta

Broj: UP I 30-332/24-31

Podgorica, 28. mart 2024. godine

Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 23 i 60 Odluke o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 38/18, 43/18, 6/20, 10/20, 36/21, 5/22, 30/23 i 42/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora Jevrejske zajednice Crne Gore za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti - Jevrejski kulturni centar, na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 3891/2, 3891/4, 3895/11, 3899/4, 5473/13 i 5473/14 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Pobrežje – zona G“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 51/16), donijela je

R J E Š E N J E

Investitoru Jevrejskoj zajednici Crne Gore daje se saglasnost na idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti - Jevrejski kulturni centar, na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 3891/2, 3891/4, 3895/11, 3899/4, 5473/13 i 5473/14 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Pobrežje – zona G“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 51/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br. UP I 30-332/24-31 od 1. marta 2024. godine investitor Jevrejska zajednica Crne Gore podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti - Jevrejski kulturni centar, na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 3891/2, 3891/4, 3895/11, 3899/4, 5473/13 i 5473/14 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Pobrežje – zona G“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 51/16).

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 i 4/23), 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). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3.000,0 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tačke 2, 3, 5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Glavna gradska arhitektica je razmotrila zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća ENFORMA doo Kotor i odlučila kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju objekata centralnih djelatnosti u okviru DUP-a „Pobrežje – zona G“ – Izmjene i dopune naglašeno je da je pri projektovanju i izgradnji objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena. Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora, a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani. Dozvoljeno je graditi i ravne krovove. Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Uvidom u DUP „Pobrežje – zona G“ – Izmjene i dopune utvrđeno je da su za urbanističku parcelu br. UP 8, površine 1.647,96 m², namjene površina – *površine centralnih djelatnosti*, predviđeni sljedeći urbanistički parametri: indeks zauzetosti 0,40 (maksimalna površina pod objektom 659,00 m²), indeks izgrađenosti 1,60 (maksimalna bruto građevinska površina objekta 2.637,00 m²), spratnost objekta P+2+Pk. Položaj građevinske linije definisana je grafičkim prilogom *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Kota prizemlja za poslovne objekte iznosi max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,80 m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 35% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekta centralnih djelatnosti - Jevrejski kulturni centar na predmetnoj urbanističkoj parceli, spratnosti P+2, bruto građevinske površine 601,93 m², sa indeksom zauzetosti 0,36, indeksom izgrađenosti 0,13, u okviru zadatih građevinskih linija.

Glavna gradska arhitektica donijela je prvostepeno rješenje bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, s obzirom na to da je zahtjev u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Jevrejskoj zajednici Crne Gore na idejno rješenje objekta centralnih djelatnosti - Jevrejski kulturni centar, na urbanističkoj parceli br. UP 8, koju čine kat. parcele br. 3891/2, 3891/4, 3895/11, 3899/4, 5473/13 i 5473/14 KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „Pobrežje – zona G“ – Izmjene i dopune („Sl. list CG – o.p.“, br. 51/16), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema, a preko ove Službe.

VD GLAVNE GRADSKJE ARHITEKTICE
Arh. Duška Mačić, dipl.ing.



Dostavljeno:

- Jevrejskoj zajednici Crne Gore;
- Arhivi.