



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-5361/2
Podgorica, 05.06.2025. godine

ALLIANCE DOO

PODGORICA

Cetinjski put bb

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



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: 05-332/25-5361/2
Podgorica, 05.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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 „Alliance“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 14:31:04 + 01'00', za izgradnju skladišno-poslovnog objekta, na dijelu UP26, na kat.parc. 1290/7 KO Dajbabe, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika dio planske zone 11“ („Službeni list CG – opštinski propisi br.27/15), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Alliance“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 14:31:04 + 01'00', za izgradnju skladišno-poslovnog objekta, na dijelu UP26, na kat.parc. 1290/7 KO Dajbabe, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika dio planske zone 11“ („Službeni list CG – opštinski propisi br.27/15), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 4.594,20m² od čega ukupne površine koje ulaze u obračun BRGP: 2.552,60m² (planom zadato za dio parcele 2.552,63m²), ukupni indeks izgrađenosti 0.51 (planom zadato 0.51); površine pod objektom 2.041,60m² (planom zadato za dio parcele 2.042,50m²); indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+Vp sa galerijom (planom zadato Vp sa glerijom uz mogućnost planiranja podzemnih etaža); u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-5361/1 od 17.04.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Alliance“ d.o.o. iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 14:31:04 + 01'00', za izgradnju skladišno-poslovnog objekta, na dijelu UP26, na kat.parc. 1290/7 KO Dajbabe, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana

"Dajbabe Zelenika dio planske zone 11" ("Službeni list CG – opštinski propisi br.27/15), Glavni grad Podgorica.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/21-335 izdati dana 06.04.2021. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.12.2024. godine u 14:31:04 + 01'00', za izgradnju skladišno-poslovnog objekta, na dijelu UP26, na kat.parc. 1290/7 KO Dajbabe, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dajbabe Zelenika dio planske zone 11" ("Službeni list CG – opštinski propisi br.27/15), Glavni grad Podgorica, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja skladišno-poslovnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 4.594,20m² od čega ukupne površine koje ulaze u obračun BRGP: 2.552,60m² (planom zadato za dio parcele 2.552,63m²), ukupni indeks izgrađenosti 0.51 (planom zadato 0.51); površine pod objektom 2.041,60m² (planom zadato za dio parcele 2.042,50m²); indeks zauzetosti 0.40 (planom zadato 0.40); spratnosti Po+Vp sa galerijom (planom zadato Vp sa glerijom uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekti su propisno udaljeni od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

U pogledu oblikovanja i materijalizacije objekta, uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je objekat oblikovno planiran u vidu jednostavnog kubusa koji je oplemenjen sa crnim ili antracit i bijelim bojama. Fasadni zidovi rađeni su u kombinaciji sendvič panela, fundermax-a i ukrasne mreže kako bi se istakla estetska vrijednost objekta. Dinamika na fasadama objekata je kreirana promjenom u materijalizaciji. Frontalnu fasadu odlikuje staklena bravarija kako bi se istaklo poslovanje i privukli kupci. Kombinacija mat i sjajnog fundermax-a, bijele i crne ili antracit boje, istaknuta je na frontalnoj fasadi. Takođe predviđena je i izgradnja nadstrehe kako bi se istakao ulaz u sami objekat. Nadstreha je prekrivena fundermax-om crne ili antracit boje sa ukrasnom mrežom. Na prednjoj fasadi se ističu svjetleće reklame brendova automobila u skladu sa namjenom objekta. Bočne fasade su rađene u kombinaciji sendvič panela i fundermax-a u crnoj ili antracit boji. Dok je zadnja fasada rađena od sendvič panela iste boje. Krov je kos, dvovodan, pokriven sendvič panelima na čeličnoj potkonstrukciji sa nagibom od 5°. Sakriven je atikom od sendvič panela na čeličnoj potkonstrukciji. Preko sendvič panela nalazi se ukrasna mreža crne ili antracit boje. Objekat ima tri ulaza – jedan za garažu, jedan sa jugozapadne strane i jedan glavni ulaz u objekat sa prednje strane tj. sa jugoistočne strane. Teren je sa sjeverozapadne strane ovičen planiranom saobraćajnicom sa koje je i predviđen kolski i pješački pristup parceli. Na terenu nisu prisutne značanje denivelacije.

Kako planskim dokumentom nisu propisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, konstatuje se da je arhitekonsko oblikovanje objekta usklađeno sa namjenom, te da je adekvatno materijalizovan i uklopljen u zatečeni ambijent.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Alliance“ d.o.o. iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.12.2024. godine u 14:31:04 + 01'00', za izgradnju skladišno-poslovnog objekta, na dijelu UP26, na kat.parc. 1290/7 KO Dajbabe, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dajbabe Zelenika dio planske zone 11" ("Službeni list CG – opštinski propisi br.27/15), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

