



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: 05-332/25-3249/2  
Podgorica, 21.03.2025. godine

„Alliance“ d.o.o.

**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

**Mirjana  
Đurišić**

Digitally signed  
by Mirjana Đurišić  
Date: 2025.03.21  
13:46:04 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-3249/2  
Podgorica, 21.03.2025. 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., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, za izgradnju skladišnih objekata sa poslovanjem – objekat 1 i skladišnog objekta sa poslovanjem i administracijom – objekat 2, na dijelu katastarskih parcela 264/7 i 264/5, I katastarskim parcelama broj 267, 266/1, 266/2, 269, 270/1, 270/2 i 271, KO Farmaci, Glavni grad Podgorica, donosi

### R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Alliance“ d.o.o., na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2025. godine u 11:25:36 + 01'00', za izgradnju skladišnih objekata sa poslovanjem – objekat 1 i skladišnog objekta sa poslovanjem i administracijom – objekat 2, na dijelu katastarskih parcela 264/7 i 264/5, I katastarskim parcelama broj 267, 266/1, 266/2, 269, 270/1, 270/2 i 271, KO Farmaci, Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine za: **(1) objekat 1** - 2499,50m<sup>2</sup> (planom zadato 2500,00m<sup>2</sup>), ukupni indeks izgrađenosti 1.23 (planom zadato 1.50); površine pod objektom 1.012,00 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.218,60m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.498 (planom zadato 0.60); spratnosti Su+Vp+G (planom zadato Su+Vp+1/P+3); i ukupne bruto razvijene građevinske površine za: **(2) objekat 2** - 2499,00m<sup>2</sup> (planom zadato 2500,00m<sup>2</sup>), ukupni indeks izgrađenosti 0.8716 (planom zadato 1.50); površine pod objektom 833,00 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.720,20m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.498 (planom zadato 0.60); spratnosti P+2 (planom zadato Su+Vp+1/P+3) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-3249/1 od 05.03.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Alliance“ d.o.o., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, za izgradnju skladišnih objekata sa poslovanjem – objekat 1 i skladišnog objekta sa poslovanjem i administracijom – objekat 2, na dijelu katastarskih parcela 264/7 i 264/5, I katastarskim parcelama broj 267, 266/1, 266/2, 269, 270/1, 270/2 i 271, KO Farmaci, 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 3000m<sup>2</sup> 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: 08-332/24-1719 izdati dana 23.10.2024.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj; 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 razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/25-3249/1 od 05.03.2025. godine projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.03.2025. godine u 11:25:36 + 01'00', za izgradnju objekta skladišnog objekta sa poslovanjem – objekat 1 i skladišnog objekta sa poslovanjem i administracijom – objekat 2, na dijelu katastarskih parcela 264/7 i 264/5, I katastarskim parcelama broj 267, 266/1, 266/2, 269, 270/1, 270/2 i 271, KO Farmaci, Glavni grad Podgorica, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja skladišnih objekata sa poslovanjem – objekat 1 i skladišnog objekta sa poslovanjem i administracijom – objekat 2, na dijelu katastarskih parcela 264/7 i 264/5, I katastarskim parcelama broj 267, 266/1, 266/2, 269, 270/1, 270/2 i 271, KO Farmaci, Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske

površine za: **(1) objekat 1** - 2499,50m<sup>2</sup> (planom zadato 2500,00m<sup>2</sup>), ukupni indeks izgrađenosti 1.23 (planom zadato 1.50); površine pod objektom 1.012,00 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.218,60m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.498 (planom zadato 0.60); spratnosti Su+Vp+G (planom zadato Su+Vp+1/P+3); i ukupne bruto razvijene građevinske površine za: **(2) objekat 2** - 2499,00m<sup>2</sup> (planom zadato 2500,00m<sup>2</sup>), ukupni indeks izgrađenosti 0.8716 (planom zadato 1.50); površine pod objektom 833,00 m<sup>2</sup> (planom zadato 1.720,20m<sup>2</sup>); indeks zauzetosti 0.498 (planom zadato 0.60); spratnosti P+2 (planom zadato Su+Vp+1/P+3). 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.**

*Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta, propisano je sljedeće: Oblikovanje treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Za spoljnu obradu objekta – fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta. Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta. Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija 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 objekata. Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, ako i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primijenjenim materijalima, a kod komplikovanih formi objekata i kombinovani. Krovovi se mogu planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije. Maksimalni nagib je 25°, krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.*

**Uvidom u idejno rješenje,** konstatuje se da su objekti oblikovno planirani u vidu jednostavnih kubusa postavljenih unutar građevinskih linija. Oba objekta se odlikuju završnom materijalizacijom tamne boje odnosno kombinacijom mat crne boje (RAL 9005) i glossy varijante iste kako bi se stvorila dinamika fasade a zadržao minimalistički dizajn samih objekata. Reflektivne površine crne boje dalje akcentuju zastupljene brandove koji će se izlagati u poslovanju objekta 1. Na objektu 2 crne reflektivne površine imaju ulogu da "pomire" okruženje i zelene površine sa matiranim crnim panelima, kreirajući međuzonu između zatvorenog i otvorenog prostora. Krov na oba objekta je predviđen kao krov na dvije vode nagiba 7%, sakriven iza atike, sa horizontalnim olucima dužinom objekta. Izbacivanjem atike i oluka izvan gabarita objekta dobija se i efekat uokvirivanja samog objekta. Na objektu 1 korišćenjem perforirane mreže (RAL 9005) akcentuju se horizontalne površine, nasuprot vertikalnih podjela fasadnih otvora. Na objektu 2 takođe je dizajnom fasade predviđen kontrast između horizontalnih i vertikalnih površina. Svaka etaža odlikuje se svojim vertikalnim podjelama dok prostor između etaža je "presječen" horizontalnim ukrasima, ističući spratnost objekta. Predviđeno je da bravarija bude izvedena od aluminijumskih profila u crnoj boji. Na objektu 1 na poziciji poslovanja i frontalne fasade, koji su dominantna figura u vizuri korisnika, predviđeni su fasadni otvori naglašenih dimenzija. Bočne i zadnja strana objekta, usled njihove pozicije unutar skladišnog djela objekta,

odlikuju se užim otvorima naglašene vertikalnosti, sa svrhom osvjetljenja unutrašnjeg prostora. Fasadni otvori u objektu 2 prate dinamiku smjena materijala između matirane i sjajne antracit crne boje (RAL 9005). Čitava fasada je odrađena prateći ritam između gotovo skrivne bravarije, usled svoje refleksije, i panela koji su materijani ili reflektujući.

**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 „Alliance“ d.o.o., na idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ doo, Podgorica, za izgradnju skladišnih objekata sa poslovanjem – objekat 1 i skladišnog objekta sa poslovanjem i administracijom – objekat 2, na dijelu katastarskih parcela 264/7 i 264/5, I katastarskim parcelama broj 267, 266/1, 266/2, 269, 270/1, 270/2 i 271, KO Farmaci, Glavni grad Podgorica Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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**

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed  
by Mirjana Đurišić  
Date: 2025.03.21  
13:47:47 +01'00'