



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11019/4
Подгорица, 11.09.2026. године

„VOLI TRADE“ DOO

ПОДГОРИЦА

Ул. Јосипа Броза 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Mirjana Digitally signed
Ђуришић by Mirjana Ђуришић
Date: 2026.09.11
14:00:21 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11019/4
Подгорица, 11.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Voli Trade“ ДОО Подгорица за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Архитектонски атеље” ДОО Подгорица, за изградњу објекта вишепородичног становања са дјелатностима, на локацији коју чине УП 6 коју чине кат.парцеле бр. 1519/8, 1518/9, 1519/1 и 1519/2, УП7 коју чине кат.парцеле бр.1518/6, 1519/15, 1518/7 и дио 1519/18 и УП8 коју чине кат.парцеле бр.1519/19, 1519/3, 1519/16, 1518/8 и дио 1519/18 све КО Подгорица I, у захвату Детаљног урбанистичког плана Радоје Дакић-измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 23/12), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Voli Trade“ ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Архитектонски атеље” ДОО Подгорица, овијерено електронским потписом пројектанта дана 26.08.2026. године у 11:20:34 +02'00' за изградњу објекта вишепородичног становања са дјелатностима, на локацији коју чине УП 6 коју чине кат.парцеле бр. 1519/8, 1518/9, 1519/1 и 1519/2, УП7 коју чине кат.парцеле бр.1518/6, 1519/15, 1518/7 и дио 1519/18 и УП8 коју чине кат.парцеле бр.1519/19, 1519/3, 1519/16, 1518/8 и дио 1519/18 све КО Подгорица I, у захвату Детаљног урбанистичког плана Радоје Дакић- измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 23/12), Главни град Подгорица , укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 43 252,97м² (планом задато 43 259,70м²), индекса изграђености 3,30 (планом задато 3,30), површине под објектом 6 033,93м² (планом задато 9 176,30м²); индекса заузетости 0,46 (планом задато 0,70); спратности ЗГ+Пв+6, ЗГ+Пв+7, (планом задато Г+Пв+7, уз могућност изградње више подземних етажа) - у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-11019/1 од 31.07.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Voli Trade“ ДОО Подгорица захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране “Архитектонски атеље” ДОО Подгорица, за изградњу објекта вишепородичног становања са дјелатностима, на локацији коју чине УП 6 коју чине кат.парцеле бр. 1519/8, 1518/9, 1519/1 и 1519/2, УП7 коју чине кат.парцеле бр.1518/6, 1519/15, 1518/7 и дио 1519/18 и УП8 коју чине кат.парцеле бр.1519/19, 1519/3, 1519/16, 1518/8 и дио 1519/18 све КО Подгорица I, у захвату Детаљног урбанистичког плана Радоје Дакић- измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 23/12), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 06-333/25-4738/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 19.05.2025. године; Урбанистичко техничке услове број 06-333/25-4738/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 19.05.2025. године; Елаборат парцелације бр.13578/26 од 16.07.2026.године, овјерен од стране Управе за некретнине и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Сходно важећем планском документу намјена простора предметне локације је дефинисана за вишепородично становање са дјелатностима. Карактеристика концепта изградње на локацији јесте планирање физичких структура које ће бити интерпретирани у простору као самостојећи објекти – ламеле (блоковске организације) и објекти у низу. Дозвољени број стамбених јединица износи 341 .

Дефинисани су максимални урбанистички параметри: индекс заузетости земљишта: 0,70; индекс изграђености: 3,30 и максимална спратност Г+Пв+7. У зони становања са дјелатностима планирана је изградња подземних гаража. Број нивоа сутеренских – подрумских етажа, сходно потребама корисника – инвеститора, може се увећати али не ван оквира урбанистичке парцеле. У складу са Правилником, површине подземних гаража не улазе у прорачун укупне БГП исказане планским документом. Дозвољена је фазна изградња. У том смислу препоручује се да се подземне етаже унутар стамбених блокова изводе у првој фази.

Грађевинске линије (грађевинска линије испод земље Гл0 и грађевинска линија на земљи Гл1) дефинисане су координатама датим у графичком прилогу нивелације и регулације у планском документу. Положај објекта је дефинисан према улицама грађевинским линијама у приземљу објекта и планом се оставља могућност да се изнад приземних простора формира надстрешница или еркери у ширини од 1,50-3,0м.

Планским документом је прихваћен и разрађен принцип да сваки објекат који се гради треба да задовољи потребе за паркирањем возила на парцели на којој се објекат гради (испод или поред објекта) или у непосредној близини (у мањој цјелини). Број мјеста за паркирање возила одређује се по принципу 15 паркинг мјеста на 1000м² површине за становање (мин. 12ПМ, а максимум 18ПМ) и 30 паркинг мјеста на 1000м² површине за пословање (мин. 10ПМ, а максимум 40ПМ). У табели са затадним урбанистичким параметрима дефинисано је да је за предметну локацију потребно обезбиједити најмање 513 паркинг мјеста.

Свака грађевинска парцела мора да садржи најмање 30% зеленила.

Смјерницама за обликовање и материјализацију дефинисано је сљедеће: у зони становања велике густине неопходно је обезбиједити висок степен усаглашености морфологије стамбених блокова и архитектонског израза. У контексту обликовања на нивоу стамбеног блока препоручује се третман кровова као равних са проходним зеленим терасама, односно примјена кровова благог нагиба са одговарајућом атиком. Посебну пажњу посветити квалитетној материјализацији партерних површина. За материјализацију објекта је потребно користити трајне материјале у складу са актуелном техничко-технолошком праксом и обликовним стандардима.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Архитектонски атеље“ Доо, овјерено електронским потписом пројектанта дана 26.08.2026. године у 11:20:34 +02'00', за изградњу објекта вишепородичног становања са дјелатностима, на кат. парцелама бр. 1519/8, 1518/9, 1519/1, 1519/2, 1518/6, 1519/15, 1519/19, 1519/3, 1519/16 и дијелу кат. парц. бр. 1519/18 све КО Подгорица I, а које чине УП6, дио УП7 и дио УП8, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Радоје Дакић" ("Службени лист Црне Горе - општински прописи", број 23/12), Главни град Подгорица, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта вишепородичног становања са дјелатностима укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 43 252,97м² (планом задато 43 259,70м²), индекса изграђености 3,30 (планом задато 3,30), површине под објектом 6 033,93м² (планом задато 9 176,30м²); индекса заузетости 0,46 (планом задато 0,70); спратности 3Г+Пв+6, 3Г+Пв+7, (планом задато Г+Пв+7, уз могућност изградње више подземних етажа).

Пројектовани комплекс састоји се од 6 ламела, које су ортогонално позициониране на локацији. Бочне ламеле су спратности 3Г+Пв+7, док је спратност ламела у централном дијелу комплекса 3Г+Пв+6. Последња етажа на свим ламелама пројектована је као повучена етажа и на тај начин се визуелно умањује спратност објекта са уличних фронтана. Објекти својом позицијом и обликом формирају унутрашње двориште према којем су оријентисани заједнички садржаји.

У погледу планиране намјене, дистрибуција садржаја је извршена по етажама. У приземљу свих ламела предвиђени су пословни простори. На првом спрату ламеле 6 предвиђени су пословни апартмани. У осталим надземним етажама предвиђене су стамбене јединице. Пројектовано је укупно 341 стамбена јединица. Подземне етаже су намијењене гаражирању возила и просторијама за техничке системе објекта. Сходно намјени подземних етажа њихова површина није узета у обрачун БРГП комплекса.

Објекти су позиционирани у складу са прописаном грађевинском линијом и прописно удаљен од граница сусједних парцела, у складу са смјерницама важећег планског документа.

Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру објекта, крзо три нивоа подземних етажа. Обезбијеђено је укупно 725 паркинг мјеста, чиме је испуњен норматив дефинисан планским документом.

Партерно рјешење карактерише строго функционално зонирање и сепарација колског и пјешачког саобраћаја, чиме је формирана безбједна пјешачка зона. Укупна површина под зеленилом износи 6 380,42м² што представља 49% укупне површине локације.

Идејним рјешењем је предвиђена фазна изградња. Прву фазу обухвата изградња подземних етажа, док другу фазу представља изградња надземног дијела објекта.

Пројектовани објекти својом формом, игром волумена и материјализацијом одражавају савремен архитектонски приступ. Конзолно извучене плоче тераса у бијелој боји формирају хоризонтални континуитет. Вертикалне комуникације представљају доминантне вертикалне елементе на фасади, доприносећи ритму и динамици архитектонске композиције.

Материјализација комплекса је пројектована са циљем постизања савременог визуелног идентитета. На фасадним површинама примијењен је контраст топлих природних текстура и хладнијих, монохроматских тонова. На повученим фасадним равнима, унутрашњим зидовима лођа и наглашеним вертикалним сегментима предвиђени су фасадни панели у текстури дрвета (*fundermax* или еквивалент). На фасадним зидовима првог и последњег спрата, просторима између прозорских отвора и наглашеним конструктивним вертикалама предвиђена је гранитна, мразоотпорна керамика у сивој боји.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Voli Trade“ ДОО Подгорица на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Архитектонски атеље“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 26.08.2026. године у 11:20:34 +02:00' за изградњу објекта вишепородичног становања са дјелатностима, на локацији коју чине УП 6 коју чине кат.парцеле бр. 1519/8, 1518/9, 1519/1 и 1519/2, УП7 коју чине кат.парцеле бр.1518/6, 1519/15, 1518/7 и дио 1519/18 и УП8 коју чине кат.парцеле бр.1519/19, 1519/3, 1519/16, 1518/8 и дио 1519/18 све КО Подгорица I, у захвату Детаљног урбанистичког плана Радоје Дакић- измјене и допуне („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 23/12), Главни град Подгорица у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2026.09.11
14:01:36 +02:00'