



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: 05-332/25-16426/2
Podgorica, 03.02.2026. godine

VOLI TRADE DOO

PODGORICA

Josipa Broza bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

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: 05-332/25-16426/2
Podgorica, 03.02.2026. 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 i 92/25) 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 „Voli Trade“ Doo Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ Doo Podgorica, za izgradnju logističko distributivnog centra, na lokaciji koju čini UP1A koja se sastoji od kat. parcela br. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 i 1343/152 sve KO Dajbabe i UP3A koju čine novonastale kat. parcele 1329/1 i 1343/173 KO Dajbabe i kat. parcele 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 i 1343/179 sve KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 69/19“), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Voli Trade“ Doo Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2025.godine u 12:57:26 + 01:00, za izgradnju logističko distributivnog centra, na lokaciji koju čini UP1A koja se sastoji od kat. parcela br. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 i 1343/152 sve KO Dajbabe i UP3A koju čine novonastale kat. parcele 1329/1 i 1343/173 KO Dajbabe i kat. parcele 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 i 1343/179 sve KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 69/19“), Glavni grad Podgorica, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 26.915,98 m² (planom propisano 27.664,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,583 (planom propisano 0,60); indeks zauzetosti - 0,397 (planom propisano 0,4); spratnost objekta - P+2 (planom propisano Vp, P, P+1, P+2); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-16426/1 od 24.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Voli Trade“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ Doo Podgorica za izgradnju logističko distributivnog centra, na lokaciji koju čini UP1A koja se sastoji od kat. parcela br. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 i 1343/152 sve KO Dajbabe i UP3A koju čine novonastale kat. parcele 1329/1 i 1343/173 KO Dajbabe i kat. parcele 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 i 1343/179 sve KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 69/19“), Glavni grad Podgorica.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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: 084-332/22-5273/4 izdati dana 15.08.2022. godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/23-10702/8-2023 izdati dana 04.03.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a" ("Službeni list Crne Gore"- broj 69/19), Glavni grad Podgorica, na lokaciji koju čine UP1A i UP3A, blok A, predviđena je namjena- industrija i proizvodnja (IP).

Prema Pravilniku, površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima. Na površinama iz stava 1 ovog člana mogu se planirati:

- 1) privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, i sl;
- 2) servisne zone;
- 3) slobodne zone i skladišta;
- 4) objekti i mreže infrastrukture;
- 5) stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice).

Na površinama iz stava 1 ovog člana, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- zdravstveni objekti(ambulante) i rekreativne površine za potrebe privrednih subjekata;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Na površinama industrije (osnovan namjena) mogu se planirati industrijski objekti sa svim sadržajima nepohodnih u tehnološkoj šemi, radni pogoni obrade, prerade, dorade, pakovanja i ekspedicije, manji industrijski pogoni...zatim (komplementarna namjena) uprava, administracija, ambulante, poslovanje (špediterske kuće, agencije i sl) i uslužne (ugostiteljske) djelatnosti za potrebe osnovne namjene.

Parcelacija je data na način da sve urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije i formirane su na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela. U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja poslovnih objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, građevinske linije koje su date grafički i numerički u tom slučaju se između susjeda koji se udružuju zanemaruju a važe prema javnim površinama i susjednim parcelama koje nijesu predmet udruživanja.

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi: za objekte industrije i proizvodnje - visoko prizemlje (Pv), P, P+1, P+2. Spratne visine mogu biti veće od visina određenih stavom 1 ovog člana ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima. Planskim dokumentom za predmetu lokaciju propisani su urbanistički parametri $i=0,60$ i $iz=0,4$.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Objekte treba maksimalno osavremeniti i oblikovati u skladu sa novim tehnološkim i građevinskim materijalima, uz primjenu savremenih i inovativnih rješenja koja su ekološki prihvatljiva. Krovovi mogu biti ravni ili kosi – dvovodni ili viševodni, sa nagibima krovnih ravni koje odgovaraju klimatskim uslovima područja. Na svim većim krovovima objekata mogu se postavljati fotonaponski paneli u cilju proizvodnje električne energije kao doprinos razvoju zelene energije,

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, za proizvodnju usvojiti 6 PM na 1000m². Kada su u pitanju poslovni prostori, tada važi normativ 10 PM na 1000m². Procenat ozelenjenosti urbanističke parcele za objekte one namjene iznosi 30% za parcele od 2-6ha.

U odnosu na propisane smjernice iz plaskog dokumenta i urbanističko-tehničke uslove projektovano je predmetno idejno rješenje. Projektovan je objekat osnovne namjene skladište sa pratećim poslovnim prostorima kao komplementarnom namjenom.

Nakon dostavljenog elaborata parcelacije i Izjave geodetske organizacije, zaključuje se da lokaciju za građenje čini urbanistička parcela UP1A koja se sastoji od kat. parcela br. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 i 1343/152 sve KO Dajbabe u cjelosti ukupne površine 22985 m² i urbanistička parcela UP3A koju čine novonastale kat. parcele 1329/1 i 1343/173 KO Dajbabe i kat. parcele 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 i 1343/179 sve KO Dajbabe u cjelosti ukupne površine 23 122 m². Ukupna površina UP 1A i UP 3A prema izrađenom elaboratu parcelacije je 46 107m². S tim u vezi, predmetnu lokaciju za građenje čini UP 1A i UP 3A u svom punom gabaritu.

Projektovani objekat je pozicioniran centralno, u središtu predmetne parcele, u okviru grafički zadatih GL. Projektovan je kao jedinstven, slobodnostojeći iz funkcionalnih i ekonomskih razloga. Predmetni objekat je namjene skladište sa pratećim poslovnim prostorom. Na taj način, on predstavlja kombinaciju namjena, pa je projektovan da zadovolji oba uslova, sa visinskom regulacijom od 17.60m, dok je poslovni dio objekta namjenjen upravi i administraciji tretiran na način da se brojem etaža postigne spratnost od P+2 uklapajući se u visinsku kotu skladišnog dijela objekta.

Prizemlje je namijenjeno za ulazne partije, glavnu i dvije bočne. Glavni ulaz se nalazi sa sjeverozapadne strane i rezervisan je za korisnike Horece. Administrativni dio objekta ima dva ulaza na prizemlju sa sjeverne strane, glavni i ekonomski ulaz za radnike ispred kojih se nalaze nadstrešnice. Administrativni ulazi se nalaze na koti +0.05m od kote terena, i postoji unutrašnja veza sa skladišnim dijelom.

Prizemlje se nalazi na koti +1.10m od kote terena, spratna visina prizemlja u dijelu Horece je 6.0m, prvog sprata administracije 3.5m i drugog sprata 3.00m sa mogućnošću korišćenja zakošenja krova radi povećanja visine ukoliko se ukaže potreba. Spratovi poslovne cijeline su projektovani kao kancelarije na fasadnoj strani i prateći tehnički prostori, sale za sastanke, toaleti, garderobe, ostave i td. u zaleđu poslovne cijeline, kao i garderoe za zaposlene, toaleti i prateće kancelarije za potrebe funkcionisanja skladišta.

Glavni administrativni ulaz u poslovni dio skladišta i sa velikim brojem projektovanih parking mjesta planiran je sa sjeverne strane objekta. Projektovano je ukupno 281 parking mjesta za putnička vozila, dok za teretna vozila ima 32 parking mjesta na utovarno istovarnim dokovima, što zadovoljava parametre propisane ut-ima.

Arhitekturu objekta je odredila finansijska konstrukcija i isplativost, karakteristična za objekte ovog tipa u ovom momentu, pa je projektovan kao mono-volumen, pravougaonog gabarita i u okviru maksimalne dozvoljene visine. Njegovu robusnu kompoziciju, dimenzija cca. 184.30m x 104.30m x 17.60m, razbijaju stepenišne vertikale postavljene na podužnim fasadama dok u manjoj razmjeri, isti volumen se razbija naizmjeničnom igrom osnovne jedinice arhitekture objekata ovog tipa - fasadnim panelima širine 1.0m u više predloženih boja.

Treći element korišćen u arhitektonskom komponovanju je fasadni otvor-prozorska traka koja prati pozicije uslužnog dijela objekta –Horeca i administrativnog dijela objekta. Arhitektura uređenja je zamijenjena saobraćajnim rješenjem kojim dominiraju saobraćajne površine i koje zauzimaju većinu uređenja terena oko objekta. Ostatak parcele koji nije projektovan saobraćajnim rješenjem predviđen je za zelene površine kojih iznosi 30.44%, što je u skladu za zahtjevima iz urbanističko tehničkih uslova.

Shodno svemu prednje navedenom, konstatuje se da su projektovani objekat usaglašen sa propisanim smjernicama, odnosno sa propisanom namjenom, osnovnim urbanističkim parametrima i kapacitetima, kao i drugim urbanističkim parametrima i smjernicama, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je idejno rješenje za izgradnju logističko distributivnog centra, na lokaciji koju čine UP1A i UP3A, u zahvatu planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona KAP-a" ("Službeni list Crne Gore"- broj 69/19), Glavni grad Podgorica, projektovano od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2025.godine u 12:57:26 +01'00' , izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: Bruto-građevinska površina objekta 26.915,98 m² (planom propisano 27.664,00 m²); indeks izgrađenosti – 0,583 (planom propisano 0,60); indeks zauzetosti - 0,397 (planom propisano 0,4); spratnost objekta - P+2 (planom propisano Vp, P, P+1, P+2); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog kompleksa i Elaborat parcelacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Voli Trade“ Doo Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ Doo Podgorica, ovjereno

elektronskim potpisom projektanta dana 23.12.2025.godine u 12:57:26 + 01'00, za izgradnju logističko distributivnog centra, na lokaciji koju čini UP1A koja se sastoji od kat. parcela br. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 i 1343/152 sve KO Dajbabe i UP3A koju čine novonastale kat. parcele 1329/1 i 1343/173 KO Dajbabe i kat. parcele 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 i 1343/179 sve KO Dajbabe u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona KAP-a“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 69/19“), Glavni grad Podgorica, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih 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

