



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-10582/2
Подгорица, 31.07.2026. године

VOLI TRADE DOO

Котор

Јосипа Броза 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.07.31
13:52:49 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Директорат главног државног архитекте

2026
2006
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: 05-332/25-10582/2
Подгорица, 31.07.2026. 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 измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архитектонски атеље“ ДОО Подгорица, за изградњу логистичко дистрибутивног центра, на локацији коју чини УП1А која се састоји од кат. парцела бр. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 и 1343/152 све КО Дајбабе и УП3А коју чине кат. парцеле 1329/1 и 1343/173, 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 и 1343/179 све КО Дајбабе у захвату Детаљног урбанистичког плана „Индустријска зона КАП-а“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 69/19“), Главни град Подгорица, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Voli Trade“ ДОО Подгорица на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архитектонски атеље“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.07.2026.године у 12:09:02 +02'00', за изградњу логистичко дистрибутивног центра, на локацији коју чини УП1А која се састоји од кат. парцела бр. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 и 1343/152 све КО Дајбабе и УП3А коју чине кат. парцеле 1329/1 и 1343/173, 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 и 1343/179 све КО Дајбабе у захвату Детаљног урбанистичког плана „Индустријска зона КАП-а“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 69/19“), Главни град Подгорица, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта 26.322,17 м² (планом прописано 27.664,00 м²); индекс изграђености – 0,571 (планом прописано 0,60); индекс заузетости - 0,399 (планом прописано 0,4); спратност објекта - П+2 (планом прописано Вп, П, П+1, П+2); 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.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-10582/1 од 27.07.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Voli Trade“ ДОО Подгорица захтјевом за давање сагласности на измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архитектонски атеље“ ДОО Подгорица, за изградњу логистичко дистрибутивног центра, на локацији коју чини УП1А која се састоји од кат. парцела бр. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 и 1343/152 све КО Дајбабе и УП3А коју чине кат. парцеле 1329/1 и 1343/173, 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 и 1343/179 све КО Дајбабе у захвату

Детаљног урбанистичког плана „Индустријска зона КАП-а“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 69/19“), Главни град Подгорица.

Чланом 22 став 1 тачка 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 3000м² 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 утађује 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 ст. 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 – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 084-332/22-5273/4 издати дана 15.08.2022. године од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма; Урбанистичко-техничке услове број: 08-332/23-10702/8-2023 издати дана 04.03.2024. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине и измијењено 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 са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана „Индустријска зона КАП-а“ („Службени лист Црне Горе“ - број 69/19), Главни град Подгорица, на локацији коју чине УП1А и УП3А, блок А, предвиђена је намјена- индустрија и производња (ИП).

Према Правилнику, површине за индустрију и производњу су површине које су планским документом намијењене развоју привреде, која није дозвољена у другим подручјима. На површинама из става 1 овог члана могу се планирати:

1) привредни објекти, производно занатство, складишта, стоваришта, робно-дистрибутивни центри, И сл;

2) сервисне зоне;

3) слободне зоне и складишта;

4) области и мреже инфраструктуре;

5) станице за снабдијевање моторних возила горивом (пумпне станице).

На површинама из става 1 овог члана, изузетно од претежне намјене и компатибилно тој намјени, могу се планирати:

- објекти и садржаји пословних, комерцијалних и услужних дјелатности;
- здравствени објекти (амбуланте) и рекреативне површине за потребе привредних субјеката;
- паркинзи и гараже за смјештај возила корисника (запослених и посјетилаца).

На површинама индустрије (основан намјена) могу се планирати индустријски објекти са свим садржајима непоходних у технолошкој шеми, радни погони обраде, прераде, дораде, паковања и експедиције, мањи индустријски погони...затим (комплементарна намјена) управа, администрација, амбуланте, пословање (шпедитерске куће, агенције и сл) и услужне (угоститељске) дјелатности за потребе основне намјене.

Парцелација је дата на начин да све урбанистичке парцеле имају директан приступ са јавне комуникације и формиране су на основу расположивих подлога и катастарских парцела. У оквиру предложене парцелације, за парцеле исте и сличне намјене а у складу са жељама и потребама инвеститора, може се вршити формирање већих урбанистичких парцела удруживањем парцела, као и изградња пословних објеката само до границе планираних капацитета за те парцеле, грађевинске линије које су дате графички и нумерички у том случају се између сусједа који се удружују занемарују а важе према јавним површинама и сусједним парцелама које нијесу предмет удруживања.

Вертикални габарит објекта овим планом се одређује кроз два параметра: спратност објекта и максимална дозвољена висина објекта. Планом предвиђена максимална спратност износи: за објекте индустрије и производње - високо приземље (Пв), П, П+1, П+2. Спратне висине могу бити веће од висина одређених ставом 1 овог члана уколико то изискује специјална намјена објекта или примјена посебних прописа, с тим што висина објекта не може бити већа од највеће дозвољене висине прописане у метрима. Планским документом за предметну локацију прописани су урбанистички параметри $iii=0,60$ и $из=0,4$.

Фасаде објеката као и кровне покриваче предвидјети од квалитетног и трајног материјала и квалитетно уградити. Објекте треба максимално осавременити и обликовати у складу са новим технолошким и грађевинским материјалима, уз примјену савремених и иновативних рјешења која су еколошки прихватљива. Кровови могу бити равни или коси – двоводни или вишеводни, са нагибима кровних равни које одговарају климатским условима подручја. На свим већим крововима објеката могу се постављати фотонапонски панели у циљу производње електричне енергије као допринос развоју зелене енергије.

Као норматив за потребан број паркинг мјеста, за производњу усвојити 6 ПМ на $1000m^2$. Када су у питању пословни простори, тада важи норматив 10 ПМ на $1000m^2$. Проценат озелењености урбанистичке парцеле за објекте оне намјене износи 30% за парцеле од 2-6ха.

У односу на прописане смјернице из пласког документа и урбанистичко-техничке услове пројектовано је предметно идејно рјешење. Пројектован је објекат основне намјене складиште са пратећим пословним просторима као комплементарном намјеном.

Након достављеног елабората парцелације и Изјаве геодетске организације, закључује се да локацију за грађење чини урбанистичка парцела УП1А која се састоји од кат. парцела бр. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 и 1343/152 све КО Дајбабе у цјелости укупне површине $22985 m^2$ и урбанистичка парцела УП3А коју чине новонастале кат. парцеле 1329/1 и 1343/173 КО Дајбабе и кат. парцеле 1331/3, 1330, 1333/3,

1333/5 и 1343/179 све КО Дајбабе у цјелости укупне површине 23 122 м². Укупна површина УП 1А и УП 3А према израђеном елаборату парцелације је 46 107м². С тим у вези, предметну локацију за грађење чини УП 1А и УП 3А у свом пуном габариту.

Пројектовани објект је позициониран централно, у средишту предметне парцеле, у оквиру графички задатих ГЛ. Пројектован је као јединствен, слободностојећи из функционалних и економских разлога. Предметни објект је намјене складиште са пратећим пословним простором. На тај начин, он представља комбинацију намјена, па је пројектован да задовољи оба услова, са висинском регулацијом од 17.60м, док је пословни дио објекта намјењен управи и администрацији третиран на начин да се бројем етажа постигне спратност од П+2 уклапајући се у висинску коту складишног дијела објекта.

Приземље је намјењено за улазне партије, главну и двије бочне. Главни улаз се налази са сјеверозападне стране и резервисан је за кориснике Хореце. Административни дио објекта има два улаза на приземљу са сјеверне стране, главни и економски улаз за раднике испред којих се налазе надстрешнице. Административни улази се налазе на коти +0.05м од коте терена, и постоји унутрашња веза са складишним дијелом.

Приземље се налази на коти +1.10м од коте терена, спратна висина приземља у дијелу Хореце је 6.0м, првог спрата администрације 3.5м и другог спрата 3.00м са могућношћу коришћења закошења крова ради повећања висине уколико се укаже потреба. Спратови пословне цијелине су пројектовани као канцеларије на фасадној страни и пратећи технички простори, сале за састанке, тоалети, гардеробе, оставе и тд. у залеђу пословне цијелине, као и гардерое за запослене, тоалети и пратеће канцеларије за потребе функционисања складишта.

Главни административни улаз у пословни дио складишта и са великим бројем пројектованих паркинг мјеста планиран је са сјеверне стране објекта. Пројектовано је укупно 281 паркинг мјеста за путничка возила, док за теретна возила има 32 паркинг мјеста на утоварно истоварним доковима, што задовољава параметре прописане ут-има.

Архитектуру објекта је одредила финансијска конструкција и исплативост, карактеристична за објекте овог типа у овом моменту, па је пројектован као моно-волумен, правоугаоног габарита и у оквиру максималне дозвољене висине. Његову робусну композицију, димензија цца. 184.30м x 104.30м x 17.60м, разбијају степенишне вертикале постављене на подужним фасадама док у мањој размјери, исти волумен се разбија наизмјеничном игром основне јединице архитектуре објекта овог типа - фасадним панелима ширине 1.0м у више предложених боја.

Трећи елемент коришћен у архитектонском компоновању је фасадни отвор-прозорска трака која прати позиције услужног дијела објекта -Хореца и административног дијела објекта. Архитектура уређења је замијењена саобраћајним рјешењем којим доминирају саобраћајне површине и које заузимају већину уређења терена око објекта. Остатак парцеле који није пројектован саобраћајним рјешењем предвиђен је за зелене површине којих износи 30.47%, што је у складу за захтјевима из урбанистичко техничких услова.

Сходно свему предње наведеном, констатује се да су пројектовани објект усаглашен са прописаним смјерницама, односно са прописаном намјеном, основним урбанистичким параметрима и капацитетима, као и другим урбанистичким параметрима и смјерницама, те да идејно рјешење усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је идејно рјешење за изградњу логистичко дистрибутивног центра, на локацији коју чине УП1А и УП3А, у захвату планског документа Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана "Индустријска зона КАП-а" ("Службени лист Црне Горе"- број 69/19), Главни град Подгорица, пројектовано од стране „АТХИТЕКТОНСКИ АТЕЉЕ“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта

дана 24.07.2026.године у 12:09:02 +02'00' , израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: Бруто-грађевинска површина објекта 26.322,17 м² (планом прописано 27.664,00 м²); индекс изграђености – 0,571 (планом прописано 0,60); индекс заузетости - 0,399 (планом прописано 0,4); спратност објекта - П+2 (планом прописано Вп, П, П+1, П+2); 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.

Констатовано је да је уз Идејно рјешење приложена Изјава пројектанта са табеларним приказом основних урбанистичких параметара, Изјава геодетске лиценциране организације о тачној локацији планираног комплекса и Елаборат парцелације.

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 измијењено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Архитектонски атеље“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 24.07.2026.године у 12:09:02 +02'00', за изградњу логистичко дистрибутивног центра, на локацији коју чини УП1А која се састоји од кат. парцела бр. 1320/1, 1343/115, 1320/11, 1320/12, 1321/2, 1343/178, 1343/119 и 1343/152 све КО Дајбабе и УП3А коју чине кат. парцеле 1329/1 и 1343/173, 1331/3, 1330, 1333/3, 1333/5 и 1343/179 све КО Дајбабе у захвату Детаљног урбанистичког плана „Индустријска зона КАП-а“ („Службени лист Црне Горе - општински прописи бр. 69/19“), Главни град Подгорица, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких 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).

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

УПУТСТВО 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: 2026.07.31
13:53:34 +02'00'