



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 09-332/23-10564/2  
Podgorica, 21.02.2024. godine

"VOLI TRADE" DOO

**PODGORICA**  
Josipa Broza bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Siniša Minić, dipl.inž.arh.



Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje smjernica u oblasti  
arhitekture

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 09-332/23-10564/2  
Podgorica, 21.02.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne uprave, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 88. stav 2. i člana 98 stav 5 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23)*, člana 18 *Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17)*, rješavajući po zahtjevu „Voli Trade“ d.o.o. Podgorica, za izmjenu rješenja br. 09-332/23-10564/1 od 21.12.2023.godine u postupku davanja saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023. godine u 10:46:00 +01'00", za izgradnju objekta Hipermarketa Voli na katastarskoj parceli 4453/1 KO Nikšić u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), donosi

## R J E Š E N J E

**Mijenja se rješenje** br. 09-332/23-5394/4 od 31.07.2023. godine i investitoru „Voli Trade“ d.o.o. Podgorica, **daje saglasnost** na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023. godine u 14:57:06 +01'00", za izgradnju objekta Hipermarketa Voli na katastarskoj parceli 4453/1 KO Nikšić u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 6.292,22m<sup>2</sup> (planom zadato 17.467,20m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); površine pod objektom 3.500,71m<sup>2</sup> (planom zadato 5.822,40 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti - 0.66 (planom zadato 1.8); indeks zauzetosti - 0.36 (planom zadato 0.60); spratnost objekta Po+P+1 (planom P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-10564/1 od 21.12.2023. godine Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratio se „Voli Trade“ d.o.o. Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023. godine u 14:57:06 +01'00", za izgradnju objekta Hipermarketa Voli na katastarskoj parceli 4453/1 KO Nikšić u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 16/15 i 17/15), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 6.292,22m<sup>2</sup> (planom zadato 17.467,20m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); površine pod objektom 3.500,71m<sup>2</sup> (planom zadato 5.822,40 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti - 0.66 (planom zadato 1.8); indeks zauzetosti - 0.36 (planom zadato 0.60); spratnost objekta Po+P+1 (planom P+2), obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-350-728 izdate 21.10.2019. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opština Nikšić; List nepokretnosti br. 3479 KO Nikšić za katastarsku parcelu broj 4453/1 - Prepis broj 103-919-6270/2023 izdat 13.06.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Nikšić; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.



Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata - član 215 Zakona.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, dlučeno je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Predmetna katastarska parcela 4453/1 KO Nikšić, u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić - generalna urbanistička razrada, Opština Nikšić, nalazi se u okviru površine za industriju i proizvodnju IP. Uvidom u planski dokument, poglavlje 22.4. *Kategorije namjene površina za područje GUR-a*, propisano je da se na površinama za industriju i proizvodnju mogu planirati i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi i garaže i objekti infrastrukture u funkciji pretežne namjene, smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe.

Planskim dokumentom propisani su indeksi izgrađenosti i zauzetosti kao maksimalni za svaku pojedinačnu lokaciju i urbanističku parcelu. Predmetnu lokaciju čini katastarska parcela 4453/1 KO Nikšić, površine 9704m<sup>2</sup>. Urbanistički parametri za predmetnu lokaciju su: indeks izgrađenosti = 1.8 (ostvareno 0.59), indeks zauzetosti = 0.6 (ostvareno 0.36), površina pod objektom = 5.822,4m<sup>2</sup> (ostvareno 3.500,79m<sup>2</sup>), bruto razvijena građevinska površina = 17.467,2m<sup>2</sup> (ostvareno 5.670,79m<sup>2</sup>), spratnost P+2 (ostvareno Po+P+1).

Građevinska linija je utvrđena kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje i određena minimalnim odstojanjem od saobraćajnice i granice parcele. Minimalno odstojanje objekta od prisutne saobraćajnice je u skladu sa rangom iste, a od granica susjedne parcele 2.5m. Propisana minimalna udaljenja mogu biti i manja uz saglasnost vlasnika susjednih parcela, ali se unutrašnjem dijelu placa mora obezbijediti kolski prilaz u min. širini od 2.5m. Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočna i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

Maksimalna visina objekta treba da bude 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtjeva veće spratne visine. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3.0m; za stambene etaže do 3.5m; za poslovne etaže do 4.5m; izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.





Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine. Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele:

- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne.
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, do zauzetosti parcele do 90%, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja i sklad sa okolnim strukturama. Prilikom projektovanja je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.

Idejnim rješenjem planiran je objekat spratnosti Po+P+1. Objekat je namjene centralne djelatnosti, projektovan kao trgovačko - ugostiteljski centar sa akcentom na prodajni sektor. Parking prostor je riješen na nivou terena i u garaži sa ukupno 222 parking mjesta. Prema parametrima iz planske dokumentacije potrebno je obezbijediti 206 parking mjesta. U parteru je obezbijedeno 120 parking mjesta od kojih je 7 parking mjesta namijenjeno osobama sa invaliditetom. U garaži je planirano 102 parking mjesta, uključujući 6 parking mjesta namijenjenih osobama sa invaliditetom. Kolski pristup parceli ostvaren je iz pravca ulice Podgorički put i Bulevara 13. jul.

U podrumu je smještena garaža, i osim dijela namijenjenog za parkiranje obuhvata i dio tehničkih prostorija i komunikaciona jezgra. U prizemlju je predviđen natkriveni trijem, holski dio sa prodajnim prostorom marketa, ekonomski dio (magacini, kuhinja, garderobe, prateće prostorije itd) i apoteka. Na spratu su predviđeni restoran sa polunatkrivenom terasom, kuhinja i poslovni prostori, toaleti, administracija, VIP salon.

U skladu sa namjenom objekta projektovano je više ulaza. Sa sjeverozapadne strane objekta su predviđena 2 glavna ulaza u prodajni dio i ulaz u apoteku, sa sjeveroistočne strane je sporedni ulaz u prodajni dio i spoljašnji pristup etaži sprata. Sa jugozapadne strane projektovana je rampa za pristup garaži i ekonomsko dvorište, dok su sa jugoistočne strane 2 evakuaciona izlaza. Predviđeni materijali zadovoljavaju propise i standarde iz oblasti građevinarstva. Predviđen je dvovodni kosi krov nagiba 5°. Dio krova prvog sprata je predviđen kao zeleni krov. Fasada je predviđena u kombinaciji natur betona, alubond panela, aluminijumskih brisoleja i staklenih površina.

Izmijenjeno idejno rješenje se razlikuje od prethodnog samo u dijelu proširenja kapaciteta magacinskog prostora na spratu, odnosno povećanja površine sprata što se odrazilo na ukupno povećanje neto i bruto površine sprata, a samim tim i cijelog objekta. Novonastale izmjene ostvarenih parametara su i dalje u okviru onih predviđenih urbanističko - tehničkim uslovima.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta Hipermarketa Voli na katastarskoj parceli 4453/1 KO Nikšić u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić („Sl. list CG“ - opštinski propisi br. 16/15 i 17/15) izrađeno u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - 6.292,22m<sup>2</sup> (planom zadato 17.467,20m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); površine pod objektom 3.500,71m<sup>2</sup> (planom zadato 5.822,40 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti - 0.66 (planom zadato 1.8); indeks zauzetosti - 0.36 (planom zadato 0.60); spratnost objekta Po+P+1 (planom P+2), obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama i građevinskom linijom u skladu sa smjericama iz planskog dokumenta.



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje smjernica u oblasti  
arhitekture

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Uvidom u List nepokretnosti br. 3479, Prepis broj 103-919-6270/2023 izdat 13.06.2023. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - područna jedinica Nikšić utvrđeno je da je katastarska parcela broj 4453/1 KO Nikšić u svojini „Voli Trade“ d.o.o. Podgorica, u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Voli Trade“ d.o.o. Podgorica, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2023. godine u 10:46:00 +01'00", za izgradnju objekta Hipermarketa Voli na katastarskoj parceli 4453/1 KO Nikšić u zahvatu PUP-a Opštine Nikšić („Sl. List CG“ - opštinski propisi br. 16/15 i 17/15) u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Siniša Minić, dipl.inž.arh.