



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: 05-332/25-11161/2
Podgorica, 29.09.2025. godine

LIDL CRNA GORA DOO

PODGORICA

Bul. Džordža Vašingtona br.98

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

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: 05-332/25-11161/2

Podgorica, 29.09.2025. 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 „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 2.655,36m² (odlukom zadato 2.656m²), površine pod objektom 2.580,12m²; spratnosti P (G) (odlukom zadato visoko prizemlje sa galerijom) - 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) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-11161/1 od 15.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

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 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 građevniskoj 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 obavezno 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: Odluku o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa br.01-041/25-421/7 od 22.08.2025.godine izdatu od strane Opštine Ulcinj 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:

Uvidom u idejnog rješenja arhitektonskog projekta projektovanog od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja prodajno - skladišnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 2.655,36m² (odlukom zadato 2.656m²), površine pod objektom 2.580,12m²; spratnosti P (G) (odlukom zadato visoko prizemlje sa galerijom).

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planiran prodajno - skladišni objekat formiran kao jednostavna, kubična struktura sa istaknutom nadstrešnicom i logom. Ravna fasada razbijena je zadebljanjima u vidu stubova. Vizuelno se izdvajaju dvije cjeline objekta - donja bijela demit fasada zajedno sa staklenom zid zavjestom i gornja cjelina koju čine paneli u sivoj boji, sa bočnih strana iskošeni, prateći krov. U dijelu ulaza u objekat predviđena je nadstrešnica obrađena na isti način i oslonjena na stubove. Krov objekta je planiran kao kosi, jednovodan, nagiba 2 stepena. Parterno uređenje oko objekata je planirano kroz slobodne zelene površine,

ulice, parking u rasteru i trotoari oko objekta. Zelene površine na parteru zauzimaju 15% ukupne površine parcele.

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 podnosiocu zahtjeva „LIDL Crna Gora“ Doo Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimus Project“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.09.2025. godine u 20:16:24+ 02' 00', za izgradnju prodajno - skladišnog objekta, na katastarskoj parceli br. 5560/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, 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

