



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: 05-332/24-15076/4
Podgorica, 17.01.2025. godine

„LIDL CRNA GORA“ DOO

PODGORICA

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



Broj: 05-332/24-15076/4
Podgorica, 17.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OPTIMUSPROJECT“ d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju prodajno – skladišnog objekta na dijelu UP 225 (koju čini katastarska parcela 2625/1), dijelu UP 226 (koju čini katastarska parcela 2627/3) i UP 227 (koju čini katastarska parcela 2627/1), zona C u Opštini Zeta, koja se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Mahala", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 088/24), opština Zeta, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LIDL CRNA GORA“ DOO, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OPTIMUSPROJECT“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine u 18:55:43 + 01'00', za izgradnju prodajno – skladišnog objekta na dijelu UP 225 (koju čini katastarska parcela 2625/1), dijelu UP 226 (koju čini katastarska parcela 2627/3) i UP 227 (koju čini katastarska parcela 2627/1), zona C u Opštini Zeta, koja se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Mahala", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 088/24), opština Zeta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.583,96 m² (planom zadato 3.419,00m²); indeks izgrađenosti 0.29 (planom zadato za UP225 - 0,56, za UP226 - 0,48 i za UP 227 - 0,44); površine pod objektom 2.583,96 m² (planom zadato 2.655,00m²); indeks zauzetosti 0.29 (planom zadato za UP225 -0,41, za UP226 - 0,35 i za UP 227 - 0,32); spratnosti P (planom zadato P+2) - 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/24-15076/1 od 18.11.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LIDL CRNA GORA“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OPTIMUSPROJECT“ d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju prodajno – skladišnog objekta na dijelu UP 225 (koju čini katastarska parcela 2625/1), dijelu UP 226 (koju čini katastarska parcela 2627/3) i UP 227 (koju čini katastarska parcela 2627/1), zona C u Opštini Zeta, koja se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Mahala", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 088/24), opština Zeta.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UPUV 71-332/24-165 izdati dana 08.11.2024.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, opština Zeta; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 05-332/24-15076/3 od 10.01.2025. godine, projektovano od strane „OPTIMUSPROJECT“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine u 18:55:43 + 01'00', za izgradnju prodajno – skladišnog objekta na dijelu UP 225 (koju čini katastarska parcela 2625/1), dijelu UP 226 (koju čini katastarska parcela 2627/3) i UP 227 (koju čini katastarska parcela 2627/1), zona C u Opštini Zeta, koja se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Mahala", ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 088/24), opština Zeta, konstatuje se sljedeće:

Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja prodajno – skladišnog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 2.583,96 m² (planom zadato 3.419,00m²); indeks izgrađenosti 0.29 (planom zadato za UP225 - 0,56, za UP226 - 0,48 i za UP 227 - 0,44); površine pod objektom 2.583,96 m² (planom zadato 2.655,00m²); indeks zauzetosti 0.29 (planom zadato za UP225 -0,41, za UP226 - 0,35 i za UP 227 - 0,32); spratnosti P (planom zadato P+2). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

Shodno navedenom a uvidom idejno rješenje, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Planskim dokumentom, u poglavlju Smjernice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, za mješovitu namjenu propisano je da krovove treba raditi kose, dvovodne ili viševodne. Daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Osim toga, objekat treba da bude u skladu sa namjenom i uklopljen u okruženje.

Uvidom u idejno rješenje, konstatuje se da je objekat je formiran kao jednostavna, donekle slomljena kubična struktura sa istaknutom nadstrešnicom i logom. Vizuelno se izdvajaju dvije cjeline objekta. Donja – bijela "demit" fasada, zajedno sa staklenom zid zavjesom. Ravna fasada je

“razbijena” zadebljanjima u vidu stubova. Gornju cjelinu čini fasada od panela u sivoj boji, sa bočnih strana iskošena, prateći krov. U dijelu ulaza u objekat formirana je nadstrešnica obrađena na isti način i oslonjena na okrugle stubove. Dio objekta za prijem namirnica niži je od ostatka i formiran je poput aneksa. Krov objekta je planiran kao kosi, jednovodan, nagiba 2 stepena, prekriven limom. Krov uokviruje atika, prekrivena limom. Parterno uređenje oko objekata čine slobodne zelene površine (25% parcele) obogaćena zelenilom (visoko i nisko rastinje) i ulice, parking i trotoari oko objekta.

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, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „OPTIMUSPROJECT“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2024. godine u 18:55:43 + 01'00', za izgradnju prodajno – skladišnog objekta na dijelu UP 225 (koju čini katastarska parcela 2625/1), dijelu UP 226 (koju čini katastarska parcela 2627/3) i UP 227 (koju čini katastarska parcela 2627/1), zona C u Opštini Zeta, koja se nalazi u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Mahala", ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi broj 088/24), opština Zeta, 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, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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 GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

