



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: 05-332/26-41/4
Podgorica, 26.02.2026. godine

"RADON PETROL" DOO Tuzi

TUZI
Karabuško polje, bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.02.26 13:28:53
+01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/26-41/4
Podgorica, 26.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 „RADON PETROL” DOO Tuzi, za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „UNI BAU” DOO Podgorica za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1595/9 KO Podgorica I, odnosno na urbanističkoj parceli UP96, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1.maj” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 09/20), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „RADON PETROL” DOO Tuzi, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „UNI BAU” DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 13:14:22 +01'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1595/9 KO Podgorica I, odnosno na urbanističkoj parceli UP96, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1.maj” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 09/20), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 502,31m² (planom nije zadato), indeksa izgrađenosti 3,85 (planom nije zadato), površine pod objektom 632,00m² (planom zadato 632,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom nije zadato); spratnosti Po+P+4+M (planom zadato P+4+M – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/26-41/1 od 09.01.2026.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „RADON PETROL” DOO Tuzi, za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „UNI BAU” DOO Podgorica za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1595/9 KO Podgorica I, odnosno na urbanističkoj parceli UP96, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1.maj” („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 09/20), Glavni grad Podgorica.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) 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); 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 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), 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; 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.

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

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za stanovanje velike gustine. Osim stanovanja, na ovim površinama se mogu dozvoliti i prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj.

U grafičkim priložima je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta i za predmetnu lokaciju iznosi P+4+M. Takođe, u grafičkim priložima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekta. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1,50-2,00m. Podzemna građevinska linija može izlaziti iz osnovnog gabarita zgrade. Izračunavanje površina i zapremine objekata visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta, a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Za parkiranje automobile planom se predviđaju otvoreni parkinzi i podzemne garaže u okviru stambenih blokova i poslovnih objekata, a za individualno stanovanje parkiranje se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele tog objekta prema broju stambenih jedinica. Dalje, rješavanje mirujućeg saobraćaja je planom predviđeno na otvorenim parkinzima u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispod svog objekta, bloka ili učešćem u zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga. Za stambene objekte je neophodno obezbijediti 1,1PM na 1 stambenu jedinicu.

Smjernicama za pejzažno uređenje prostora je definisan minimalni stepen ozelenjenosti koji iznosi od 10-30%.

Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju je definisano da arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata predviđjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je 18-26°. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetni materijal.

Uvidom u dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „UNI BAU“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 13:14:22 +01'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1595/9 KO Podgorica I, odnosno na urbanističkoj parceli UP96, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 09/20), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta sa djelatnostima, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 4 502,31m² (planom nije zadato), indeksa izgrađenosti 3,85 (planom nije zadato), površine pod objektom 632,00m² (planom zadato 632,00m²); indeksa zauzetosti 0,30 (planom nije zadato); spratnosti Po+P+4+M (planom zadato P+4+M – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže).

Projektovani objekat je spratnosti Po+P+4+M, gdje je prizemlje u funkciji poslovanja, na spratnim etažama su predviđene stambene jedinice, a podrumka etaža je planirana za garažiranje vozila, u okviru koje je projektovano 21 parking mjesto. Shodno namjeni podrumke etaže, njena površina nije uzeta u obračun ukupne bruto površine objekta. Idejnim rješenjem su ispoštovani horizontalni gabariti objekta, koji je definisan u grafičkom dijelu planske dokumentacije. Zelene površine na lokaciji čine 252,81m² odnosno 21,63% od ukupne površine lokacije.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje utvrđeno je da je projektovani objekat jasnih proporcija i svedene forme. Fasadni omotač je predviđen u kombinaciji demit fasade u bijeloj i sivoj boji i fasadne obloge, koja je u imitaciji opeke – listela. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije predmetni objekat je projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata i svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečeno ambijentalno i graditeljsko naslijeđe uže i šire lokacije

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniškoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "RADON PETROL" DOO Tuzi, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „UNI BAU“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.12.2025.godine u 13:14:22 +01'00', za izgradnju stambenog objekta sa djelatnostima, na kat. parc. br. 1595/9 KO Podgorica I, odnosno na urbanističkoj parceli UP96, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 09/20), Glavni grad Podgorica.

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.26
13:29:54 +01'00'