



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma  
i državne imovine



Broj: 05-332/25-15379/4  
Podgorica, 15.04.2026. godine

**GOLDEN GATE**

**TUZI**

Djokaj br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**  
Slaven Radunovic



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-15379/4  
Podgorica, 15.04.2026. 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 i 92/25) 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 „Golden Gate“ Doo Podgorica za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Crta“ Doo Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP127, koju čine kat.parcele br.1594/33, 1594/23, 1594/16, 1594/1, 1594/32, 1594/31 i 1594/22 sve KO Tuzi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Karabuško polje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16), Opština Tuzi, donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva „Golden Gate“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Crta“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.04.2026.godine u 11:18:16 +02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP127, koju čine kat.parcele br.1594/33, 1594/23, 1594/16, 1594/1, 1594/32, 1594/31 i 1594/22 sve KO Tuzi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Karabuško polje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16), Opština Tuzi, izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima indeks zauzetosti ukupno 0.52 (planom propisano maksimalno 0.6); zauzetost parcele ukupno 7283.40m<sup>2</sup> (planirani objekat- 6270.40m<sup>2</sup> postojeći objekat- 1013.00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti ukupno- 1.18 (planom propisano maksimalno 1.60); bruto građevinska površina ukupno 16374.70m<sup>2</sup> (planirani objekat- 15361.70m<sup>2</sup> postojeći objekat- 1013.00m<sup>2</sup>); spratnost Po+P+2 (planom propisano maksimalno VP+2 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-15379/1 od 05.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Golden Gate“ Doo Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Crta“ Doo Podgorica, za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP127, koju čine kat.parcele br.1594/33, 1594/23, 1594/16, 1594/1, 1594/32, 1594/31 i 1594/22 sve KO Tuzi u

zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Karabuško polje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 47/16), Opština Tuzi.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), 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 i 92/25), 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 broj: 07-332/25-1138/4 izdati dana 30.04.2025.godine od strane Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno 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:

Smjernicama iz Detaljnog urbanističkog plana „Karabuško polje“ ("sl. list CG"- opštinski propisi broj 47/16), Opština Tuzi, na predmetnoj lokaciji UP127, zona D, koju čine katastarske parcele broj 1594/33, 1594/23, 1594/16, 1594/1, 1694/32, 1594/31, 1594/22, sve KO Tuzi, predviđena je mješovita namjena (MN). Urbanistički pokazatelji, propisani planom, za ovu urbanističku parcelu su: maksimalni indeks zauzetosti 0.60; maksimalni indeks izgrađenosti 1.60; maksimalna spratnost VP+2 (sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže). Površina lokacije odnosno urbanističke parcele, shodno elaboratu parcelacije je 13870m<sup>2</sup>.

Shodno smjernicama Plana, u okviru zone sa mješovitom namjenom planirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata koji služe za opsluživanje područja i to: trgovina, ugostiteljstvo, objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta; objekti komunalnih servisa. Prilikom izrade projektne dokumentacije određiće se precizna namjena objekta u skladu sa navedenim opštim namjenama i članom 51 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta - kriterijumima namjene površina - elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Ovaj član definiše, između ostalog, da se na površinama za mješovite namjene mogu graditi i stambeni objekti. Daje se mogućnost izgradnje više objekata na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti). Ukoliko se podrumске etaže objekta, koriste za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta

mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Na predmetnoj lokaciji predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog objekta. Na lokaciji nalaze se dva postojeća objekta: pomoćni objekat površine 1998.00m<sup>2</sup> planiran za uklanjanje i poslovni objekat površine 1013.00m<sup>2</sup> koji se zadržava i svojom površinom ulazi u obračun urbanističkih parametara na lokaciji. Planirani objekat je projektovan kao zatvoreni blok sa unutrašnjim dvorištem-atrijumom. Objekat je podijeljen na 6 lamela, pri čemu svaka ima zaseban ulaz i komunikacije. Između lamela, a pored ili u blizini ulaza nalaze se portuni odnosno pasaži koji povezuju centralno dvorište sa ostatkom partera oko objekta. Lamela imaju zajedničku podzemnu garažu a međusobna povezanost postiže se preko zasebnih jezgara odnosno vertikalnih komunikacija. U prizemlju objekta nalaze se poslovni prostori a na spratu stambene jedinice različitih tipologija. Ukupna površina lokacije, shodno elaboratu parcelacije koji je sastavni dio idejnog rješenja je 13870.00m<sup>2</sup>. Odnos ostvarenih i propisanih urbanističkih parametara je: indeks zauzetosti ukupno 0.52 (planom propisano maksimalno 0.6); zauzetost parcele ukupno 7283.40m<sup>2</sup> (planirani objekat- 6270.40m<sup>2</sup> postojeći objekat- 1013.00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti ukupno- 1.18 (planom propisano maksimalno 1.60); bruto građevinska površina ukupno 16374.70m<sup>2</sup> (planirani objekat- 15361.70m<sup>2</sup> postojeći objekat- 1013.00m<sup>2</sup>); spratnost Po+P+2 (planom propisano maksimalno VP+2 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Površina podzemne garaže je 7099.80m<sup>2</sup>. Minimalni broj parking mjesta, shodno planu, je 262 a ostvareni 281.

Shodno smjericama Plana, parkiranje treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele u skladu sa planiranom namjenom objekta shodno normativima: stanovanje- 1.1PM/stan; poslovanje- 1PM/50m<sup>2</sup>; djelatnosti- 1PM/50m<sup>2</sup>; sport- 1PM/12 sjedišta. U podzemnoj garaži obezbijedeno je 185 parking mjesta od čega 21 za osobe sa invaliditetom. Garaži se pristupa rampom sa dvije trake i garažnim liftom. Saobraćaj je u garaži riješen voznom površinom širine 550cm sa dvije trake sa obje strane koje je organozovano upravno parkiranje. Pored saobraćajnih površina, u garaži su organizovane i druge tehničke prostorije i ostave. U centralnom dijelu nalazi se ozelenjeni plato sa dva kružna evakuaciona stepeništa. Svako od lamela iznad se iz garaže pristupa putem zasebnog jezgra sa stepeništem i liftom/liftovima. U prizemlju se nalaze 54 poslovna prostora različitih kvadratura. Poslovni prostori su širokim frontovima otvoreni ka obodnom trotoaru i unutrašnjem dvorištu-atrijumu odakle im se i pristupa. U prizemlju se, takođe, nalaze zasebni ulazi u svaku od lamela. Prvi i drugi sprat namijenjeni su stanovanju. Ostvareno je ukupno 126 stambenih jedinica različitih tipologija: 28 garsonjera; 58 jednosobnih stanova; 24 jednoiposobnih stanova; 16 dvoiposobnih stanova. Stanovi su organizovani sa obje strane centralno postavljenog hodnika i pretežno su orjentisani ili ka atrijumu ili na spolja a postoje i obostrano orjentisani. U nivou prvog sprata, obodno oko objekta ali i oko atrijuma oformljene su intenzivno ozelenjene neprohodne terase. Krov objekta je organizovan kao ravni neprohodni ozelenjeni. Ovi prostori ulaze u obračun ukupnog procenta zelenila na parceli.

Planskim dokumentom je građevinska linija prema javnim površinama za novoplanirane objekte definisana grafički a prema susjednim parcelama opisno- na minimalno 2.0m ili manje uz saglasnost susjeda. Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na minimalno 1.0m od granice urbanističke parcele. Takođe, smjernice plana navode da se nivelacija bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane. Vertikalni gabarit definisan je spratnošću definisanom u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana. Planirani objekat adekvatno je pozicioniran na lokaciji, u okvirima prostora za gradnju definisanog građevinskim linijama. Spratnost objekta je Po+P+2. Ukupna visina objekta je 11.32m. Za kotu nivelete +0.00m uzeta je apsolutna kota +60.60m. Uvećana spratna visina garaže, od 3.40m opravdana je zbog njene veličine, obaveza tehničkog opremanja i dispozicije konstruktivnih elemenata. Spratna visina prizemlja je 4.50m a spratova 3.06m.

Shodno smjernicama Plana, na parcelama stambenih i poslovnih objekata potrebno je obezbijediti najmanje 30% ozelenjenih površina. U parteru obezbijedeno je 4.15% zelenih površina u vidu travnjaka ali i linearnih zaštitnih zelenih površina prvenstveno uz saobraćajnice. U ove površine ubrajaju se ozelenjene žardinjere u sklopu centralnog atrijuma. Nedostajući dio zelenih površina organizovan je na terasama u nivou prvog sprata i na ravnom krovu- ukupno 46.85%. Značajan dio parking mjesta organizovan je u parteru prvenstveno oko postojećeg poslovnog objekta ali i oko novoplaniranog objekta- ukupno 96 od čega 3 za osobe sa invaliditetom. Popločani trotoari, parkinzi i saobraćajnice zauzimaju 51.59% lokacije. Saobraćajni priključak lokaciji formiran je u skladu sa smjernicama plana.

Plan oblikovnost planiranih objekata definiše kroz osnovne principe koje je neophodno poštovati: jednostavnost proporcije i forme; prilagođenost klimatskim uslovima; modernizacija stambenog građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta; uklapanje započetih i izvedenih objekata; primjena arhitektonskog izraza koji naglašava namjenu objekta i uklapanje u ambijent. Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Planirani objekat je projektovan kao zatvoreni blok od 6 lamela odvojenih dilatacijama sa zajedničkim centralnim atrijumom. Objekat se čita kao jedinstvena cjelina, jasnih proporcija i svedene forme. Fasada je bež boje sa bijelim akcentima. Ograde na terasama rađene su od kaljenog stakla. Fasadna stolarija je od aluminijumskih profira tamno sive boje. Masivnost širokih fasadnih frontova razbija se uvlačenjem terasa te uvođenjem akcenata i sekundarne plastike oko otvora. Pojavnost, oblikovnost i materijalizacija objekta usklađena je sa smjernicama Plana i neposrednim kontekstom lokacije.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji urbanističke parcele UP127, zona D, koju čine katastarske parcele broj 1594/33, 1594/23, 1594/16, 1594/1, 1594/32, 1594/31, 1594/22 KO Tuzi, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Karabuško polje“ (”sl. list CG“- opštinski propisi broj 47/16), Opština Tuzi, projektovano od strane ”CRTA“ DOO, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.04.2026.godine u 11:18:16 +02'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima indeks zauzetosti ukupno 0.52 (planom propisano maksimalno 0.6); zauzetost parcele ukupno 7283.40m<sup>2</sup> (planirani objekat- 6270.40m<sup>2</sup> postojeći objekat- 1013.00m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti ukupno- 1.18 (planom propisano maksimalno 1.60); bruto građevinska površina ukupno 16374.70m<sup>2</sup> (planirani objekat- 15361.70m<sup>2</sup> postojeći objekat- 1013.00m<sup>2</sup>); spratnost Po+P+2 (planom propisano maksimalno VP+2 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Uz idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa Planom, zakonima i propisima i ovjeren elaborat parcelacije.

Shodno navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa 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) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „Golden Gate“ Doo Podgorica na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CrtA“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 09.04.2026.godine u 11:18:16 +02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta, na lokaciji koju čini UP127, koju čine kat.parcele br.1594/33, 1594/23, 1594/16, 1594/1, 1594/32, 1594/31 i 1594/22 sve KO Tuzi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana ”Karabuško polje“ (”Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 47/16), Opština Tuzi, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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**

