



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-10764/5  
Подгорица, 13.05.2026. године

**АДМИР ПЕПИЋ**

**ПОДГОРИЦА**  
Бул. Војводе Станка Драгојевића  
бр. 13

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-10764/5  
Подгорица, 13.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца Адмир Пелић из Подгорице, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Црта“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом дана 07.05.2026.године у 09:03:08 +02'00, за изградњу комплекса објеката мјешовите намјене- Хала и аутоперионица на локацији коју чини дио УП 16, зона Б, коју чини кат.парцела бр.392/27 КО Тузи, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Карабушко поље” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 47/16), Општина Тузи, доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Адмиру Пелићу из Подгорице, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Црта“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом дана 07.05.2026.године у 09:03:08 +02'00, за изградњу комплекса објеката мјешовите намјене- Хала и аутоперионица на локацији коју чини дио УП 16, зона Б, коју чини кат.парцела бр.392/27 КО Тузи, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Карабушко поље” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 47/16), Општина Тузи, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости укупно 0.42 (планом прописано максимално 0.60); заузетост парцеле укупно 1450.20м<sup>2</sup> (складишна хала- 1304.50м<sup>2</sup> аутоперионица са кафићем- 145.70м<sup>2</sup>); индекс изграђености укупно 0.85 (планом прописано максимално 1.60); бруто грађевинска површина укупно 2898.70м<sup>2</sup> (складишна хала- 2609.00м<sup>2</sup> аутоперионица- 144.00м<sup>2</sup> кафић- 145.70 м<sup>2</sup>); спратност складишне хале По+П+1, спратност аутоперионице са кафићем П+1 (планом прописано максимално ВП+2 уз могућност изградње подземних етажа; другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

## Образложење

Актом број 05-332/25-10764/1 од 05.09.2025.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се Адмир Пелић из Подгорице, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Црта“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом дана 04.09.2025.године у 12:19:05 + 02'00', за изградњу комплекса објеката мјешовите намјене- Хала и аутоперионица на локацији коју чини дио УП 16, зона Б, коју чини кат.парцела бр.392/27 КО Тузи, у захвату Детаљног урбанистичког плана “Карабушко поље” („Службени лист Црне Горе – општински прописи“ бр. 47/16), Општина Тузи.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске

површине 3000м<sup>2</sup> и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-333/25-10153/6 издати дана 08.10.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине; Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Смјерницама из Детаљног урбанистичког плана „Карабушко поље“ (“сл. лист ЦГ – општински прописи”, бр. 47/16), Општина Тузи, на предметној локацији, односно дијелу урбанистичке парцеле УП 16, урбанистичка зона Б, коју чини катастарска парцела број 392/27, КО Тузи, предвиђена је мјешовита намјена (МН). Урбанистички показатељи прописани Планом за ову урбанистичку парцелу, пропорционално умањени с обзиром да се гради на дијелу парцеле су: максимални индекс заузетости 0.60; максимална заузетост парцеле 2031.60м<sup>2</sup>; максимални индекс изграђености 1.60; максимална бруто грађевинска површина објекта 5417.60м<sup>2</sup>; максимална спратност ВП+2 (са могућношћу изградње подземне етажне).

Сходно смјерницама Плана, у оквиру зоне са мјешовитом намјеном планиране су урбанистичке парцеле за изградњу објеката који служе за опслуживање подручја и то: трговина, угоститељство, објекти за смјештај туриста; привредни објекти, складишта, стоваришта; објекти комуналних сервиса. Приликом израде пројектне документације

одредиће се прецизна намјена објекта у складу са наведеним општим намјенама и чланом 51 Правилника о ближем садржају и форми планског документа - критеријумима намјене површина - елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима. Даје се могућност изградње више објеката на парцели уз услов да се испоштују плански параметри (одстојање од сусједа, индекс заузетости и индекс изграђености). Уколико се подрумске етаже објекта, користе за обезбјеђење потребног капацитета мирујућег саобраћаја унутар парцеле и као такве растеређују јавне површине истих садржаја, не рачунају се у бруто развијену грађевинску површину по којој се обрачунава индекс изграђености. У бруто развијену површину не обрачунавају се сервисни простори неопходни за функционисање подземне гараже и технички системи објекта, за разлику од осталих функционалних цјелина (магацини, оставе, пословни простори).

На предметној локацији предвиђена је изградња комплекса објеката мјешовите намјене. Комплекс се састоји од два објекта – складишне хале и аутоперионице са кафићем. Локација за градњу је неправилног облика, неизграђена, и равна без значајнијих денивелација. Конфигурација терена, облик парцеле и непосредно окружење условили су позиционирање планираних објеката. Однос остварених и прописаних урбанистичких параметара је: индекс заузетости укупно 0.42 (планом прописано максимално 0.60); заузетост парцеле укупно 1450.20м<sup>2</sup> (складишна хала- 1304.50м<sup>2</sup> аутоперионица са кафићем- 145.70м<sup>2</sup>); индекс изграђености укупно 0.85 (планом прописано максимално 1.60); бруто грађевинска површина укупно 2898.70м<sup>2</sup> (складишна хала- 2609.00м<sup>2</sup> аутоперионица- 144.00м<sup>2</sup> кафић- 145.70 м<sup>2</sup>); спратност складишне хале По+П+1, спратност аутоперионице са кафићем П+1 (планом прописано максимално ВП+2 уз могућност изградње подземних етажа). Бруто површина подземне гараже складишне хале износи 1926.50м<sup>2</sup>. Минимални број паркинг мјеста, сходно плану, је 58 а остварени 58.

Објект складишне хале, спратности По+П+1 планиран је као компактна правилна кубична форма на сјевероисточној страни парцеле. Габаритне димензије објекта складишне хале су 27.50м x 47.45м. Сходно смјерницама Плана, паркирање треба рјешавати у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у складу са планираном намјеном објекта у складу са нормативима: становање- 1.1ПМ/стан; пословање- 1ПМ/50м<sup>2</sup>; дјелатности- 1ПМ/50м<sup>2</sup>; спорт- 1ПМ/12 сједишта. У подземној гаражи обезбијеђено је 58 паркинг мјеста од чега 6 за особе са инвалидитетом. Од укупног броја, 52 паркинг мјеста ријешена су путем система са платформама (26x2). Гаражи се приступа рампом са западне и гаражним лифтом са источне стране. Гаражни лифт наслања се на приступну саобраћајницу која је планирана ДУП-ом. Саобраћај је у гаражи ријешен возним површинама са обе стране којих је организовано управно паркирање. Поред саобраћајних површина, у гаражи су организоване и вертикалне комуникације у језгрима на источној фасади са степеништем и лифтом. У приземљу и на спрату налази се јединствен и непреграђен простор који служи за складиштење. Етажа подрума која служи као гаража прелази прописану висину од 3м како би се обезбиједио несметан приступ возилима већих висина (камионети, комбији), као и из разлога функционалности платформи за дупло паркирање возила, док етаже приземља која и спрата служе као магацински простор и прелазе прописану висину од 4,5м како би се обезбиједило ефективније вертикално складиштење производа. Хала је складишног типа. Хала има двоводни кров нагиба 2°. Улаз у Приземље објекта предвиђен је са југозападне и сјевероисточне стране преко платоа који се налази на коти -0,95/+63,35 м и тротоаром планираном уз нову саобраћајницу предвиђену ДУП-ом. Самом улазу приступа се пјешачким рампама нагиба 5%.

Објект аутоперионице са кафићем, спратности П+1 је такође предвиђен као правилна кубична форма на југозападној страни парцеле. У приземљу се налазе 4 зоне за прање аутомобила и префабриковани контејнер предвиђен као техничка просторија. На 1 спрату се формира зона кафића пројектована као отворени јединствени простор са столовима и шанком. У углу су предвиђене просторије тоалета и кухиње. Кафићу се

приступа преко монтажног челичног степеништа које води до улаза на сјевероисточној страни објекта као и преко платформе намијењен лицима са инвалидитетом. Кров објекта је раван и озелењен.

Планским документом је грађевинска линија према јавним површинама за новопланиране објекте дефинисана графички а према сусједним парцелама описно- на минимално 2.0м или мање уз сагласност сусједа. Грађевинска линија подрумске етаже која је у функцији гаражирања може бити на минимално 1.0м од границе урбанистичке парцеле. Такође, смјернице плана наводе да се нивелација базира на постојећој нивелацији уличне мреже и терена. Нове саобраћајнице се повезују на већ нивелационо дефинисане. Вертикални габарит дефинисан је спратношћу у текстуалном и графичком дијелу Плана. Планирани објекат адекватно је позициониран на локацији, у оквирима простора за градњу дефинисаног грађевинским линијама. Спратност објекта хале је По+П+1. Укупна висина овог објекта је 12.00м укључујући и кровну атику. Увећане спратне висине гараже, приземља и спрата које износе редом 4.00м, 6.00м, 5.50м оправдане су због саме типологије објекта и посебних захтјева у смислу функционалности и опремања које она носи. Спратност објекта аутоперионице са кафићем је П+1. Укупна висина овог објекта је 7.55м. За коту нивелете +0.00м узета је апсолутна кота +64.30м.

Сходно смјерницама Плана, на парцелама пословних објеката потребно је обезбиједити најмање 30% озелењених површина. На парцели је обезбијеђено 30,85% зелених површина у виду травњака, зеленог крова на објекту кафића али и линеарних заштитних зелених површина првенствено по ободу локације. Површина тротоара, урађених у штампаном бетону заузимају 8.69% а асфалтиране површине 17,64% локације. У склопу озелењене површине у централном дијелу локације, у постављене су клупе и на тај начин формирана централна зона за задржавање корисника. Саобраћајни прикључак локацији предвиђен је на сјевероисточној страни и везује се на приступну саобраћајницу предвиђену Планом. С обиром да поменута саобраћајница још увијек није изведена, локацији се приступа и преко саобраћајниг прикључка који је формиран на југозападној страни.

План обликовност планираних објеката дефинише кроз основне принципе које је неопходно поштовати: једноставност пропорције и форме; прилагођеност климатским условима; модернизација грађевинског фонда кроз увођење савремених инсталација, опреме, термичких изолација и сл. као и кроз функционално осавремењавање објекта; уклапање започетих и изведених објеката; примјена архитектонског израза који наглашава намјену објекта и уклапање у амбијент. Кровове радити косе, двоводне или вишеводне а даје се могућност пројектовања равног крова. Планирани објекти пројектовани су као двије јасно дефинисане и компактне целине, јасних пропорција и сведене форме. За фасадне зидове предвиђена је употреба префабрикованих алуминијумских сендвич панела у црној боји (РАЛ 9005). На фасади су пројектовани и тродимензионални акценти у виду декоративних елемената у златној боји. Браварија је предвиђена од алуминијумских профила у антрацит боји (РАЛ 7016). Кров објекта хале је кос, скривен кровном атиком а кров кафића озелењен равни, такође скривен кровном атиком. Појавност, обликовност и материјализација објеката одговара предметној типологији и усклађена је са смјерницама Плана те непосредним контекстом локације.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу комплекса објеката мјешовите намјене– складишне хале и аутоперионице са кафићем на локацији дијела урбанистичке парцеле УП16, зона Б, коју чини катастарска парцела број 392/27 КО Тузи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Карабушко поље“ (”сл. лист ЦГ”- општински прописи број 47/16), Општина Тузи, пројектовано од стране “ЦРТА” ДОО, Подгорица, овјерено електронским потписом одговорног лица дана 07.05.2026.године у 09:03:08 +02'00', израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: индекс заузетости укупно 0.42 (планом прописано максимално 0.60); заузетост парцеле укупно 1450.20м<sup>2</sup> (складишна хала- 1304.50м<sup>2</sup> аутоперионица са

кафићем- 145.70м<sup>2</sup>); индекс изграђености укупно 0.85 (планом прописано максимално 1.60); бруто грађевинска површина укупно 2898.70м<sup>2</sup> (складишна хала- 2609.00м<sup>2</sup> аутоперионица- 144.00м<sup>2</sup> кафић- 145.70 м<sup>2</sup>); спратност складишне хале По+П+1, спратност аутоперионице са кафићем П+1 (планом прописано максимално ВП+2 уз могућност изградње подземних етажа; другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Уз Идејно рјешење достављена је Изјава пројектанта да је техничка документација израђена у складу са Планом, законима и прописима.

Сходно наведеном, констатује се да су пројектовани објекти усаглашени са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева Адмиру Пелићу из Подгорице, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Црта“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом дана 07.05.2026.године у 09:03:08 +02'00, за изградњу комплекса објекта мјешовите намјене- Хала и аутоперионица на локацији коју чини дио УП 16, зона Б, коју чини кат.парцела бр.392/27 КО Тузи, у захвату Детаљног урбанистичког плана "Карабушко поље" („Службени лист Црне Горе – општински прописи" бр. 47/16), Општина Тузи, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, и са основним урбанистичких параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

**УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:** Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

