

urbanizem@tuzi.org.me

From: leka.ivezaj@tuzi.org.me
Sent: Wednesday, June 17, 2026 12:14 PM
To: urbanizem@tuzi.org.me
Subject: FW: Saglasnost na Idejno rješenje - Mumin Fejzić
Attachments: Saglasnost na Idejno Rješenje - Mumin Fejzić.pdf

From: Glavni Gradski Arhitekta/ Arkitekti Kryesor i Qytetit <glavni.gradski.arh@ul-gov.me>
Sent: Tuesday, June 16, 2026 13:42
To: leka.ivezaj@tuzi.org.me
Subject: Saglasnost na Idejno rješenje - Mumin Fejzić

Poštovani,

Ovim putem Vam dostavljamo Saglasnost na Idejno rješenje investitora Mumin Fejzić.

S poštovanjem,

**SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE,
OPŠTINA ULCINJ.**

Bul. Gjerg Kastrioti Skenderbeu b.b.
85360 Ulcinj, Montenegro
Telefon: +382 30 412 050





Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Adresa: Bul. Gjerg Kastrioti Skenderbeu bb
85360 Ulcinj, Crna Gora
Telefon: +382 30 411 150
e-mail: glavni.gradski.arh@ul-gov.me

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./ Nr.: 15- 332/26-60/2

Ulcinj/Ulqin, 14.05.2026.god.

Mumin Fejzić

Dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji.

V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA,
arh. Mehmed Mila, spec.sci.





Crna Gora
Mali i Zi
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit
Br./ Nr.: 15- 332/26-60/2
Ulcinj/Ulqin, 14.05.2026.god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 22 i 25. Zakona o izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.19/2025) i Ugovora o zajedničkom vršenju poslova Glavnog gradskog arhitekta br.01-041/21-102 od 20.01.2021.god., postupajući po zahtjevu br.15-332/26-60/1 od 25.03.2026.godine od strane investitora **Mumin Fejzić**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1769/91 KO Tuzi, Opština Tuzi, na dijelu UP279 u zoni D, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.47/16), donosi:

RJEŠENJE

Mumin Fejziću **DAJE SE SAGLASNOST** na idejno rješenje stambenog objekta projektovanog od strane „FETH STUDIO“ DOO Rožaje na katastarskoj parceli br.1769/91 KO Tuzi, na dijelu UP279 zona D, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 231.93m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“, Opština Tuzi („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.47/16), sa indeksom zauzetosti 0,28 (planom propisan 0.3), indeksom izgrađenosti 0,53 (planom propisan 0.6); spratnosti objekta P+1 (planom propisano P+2), stepen ozelenjenosti 42 % (planom propisan min. 30-40%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: površine za stanovanje).

Obrazloženje

Aktom br. 15-332/26-60/1 od 25.03.2026, Mumin Fejzić je podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1769/91 KO Tuzi, na dijelu UP279 u zoni D, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“, Opština Tuzi („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.47/16).

Imenovani su uz zahtjev ovoj službi dostavili idejno rješenje predmetnog objekta sa sadržinom dokumentacije na osnovu Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 053/25), kao i:

- geodetsku podlogu izrađenu od strane „Geomont Consulting“ doo Bijelo Polje;
- izjavu geodetske organizacije „Geomont Consulting“ doo Bijelo Polje, o tačnoj lokaciji;
- izjavu projektanta;
- Saglasnost od Dacić Džemal, za udaljenost manju od 2.0m, broj OV 783/2026
- Saglasnost od Pepić Isljam, kojom se odobrava Mumin Fejziću korištenje puta preko predmetne parcele, broj OV 796/2026

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje stambenog objekta projektovanog od strane „FETH STUDIO“ DOO Rožaje na katastarskoj

parceli br.1769/91 KO Tuzi, na dijelu UP279 zona D, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 231.93m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“, Opština Tuzi („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.47/16), sa indeksom zauzetosti 0,28 (planom propisan 0.3), indeksom izgrađenosti 0,53 (planom propisan 0.6); spratnosti objekta P+1 (planom propisano P+2), stepen ozelenjenosti 42 % (planom propisan min. 30-40%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: površine za stanovanje), i odlučila kao u dispozitu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekta („Službeni list CG“, br.19/2025), Glavni državni arhitekta 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 22 stav 2 Zakona, Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta; 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 3 ovog zakona. Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava. U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta. Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana, glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru idejnog rješenja rekonstrukcije zgrade, kojom se ne predviđa izmjena spoljnog izgleda i promjena namjene objekta

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 ovog zakona izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Uvidom u DUP „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.47/16), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta- opšti uslovi, a između ostalog to su:

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je 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; primjena arhitektonskog izraza koji naglašava namjenu objekta i uklapanje u ambijent.

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0 m a može biti i na manjem odstojanju uz saglasnost susjeda.

U grafičkim priložima je definisana visina objekta kroz datu maksimalnu spratnost objekta (P+2). Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu.

Definisana je građevinska linija do koje se može graditi objekat, uz zadati maksimalni indeks zauzetosti.

Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti – 0,30
- indeks izgrađenosti – 0,60
- maksimalna spratnost – P+2
- maksimalna BGP objekta – 261,00 m²
- procenat ozelenjenosti – min. 30-40%

Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta su:

- indeks zauzetosti – 0,28
- indeks izgrađenosti – 0,53
- spratnost objekta – P+1
- BGP objekta – 231,93 m²
- procenat ozelenjenosti – 42 %

Pri obrazloženju ovog rješenja Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz prethodno izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka - član 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16, i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da je predloženo idejno rješenje stambenog objekta projektovanog od strane "FETH STUDIO" DOO Rožaje na katastarskoj parceli br.1769/91 KO Tuzi, na dijelu UP279 zona D, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 231.93m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“, Opština Tuzi („Sl.list CG“, -opštinski propisi br.47/16), sa indeksom zauzetosti 0,28 (planom propisan 0.3), indeksom izgrađenosti 0,53 (planom propisan 0.6); spratnosti objekta P+1 (planom propisano P+2), stepen ozelenjenosti 42 % (planom propisan min. 30-40%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: površine za stanovanje) i odnosom prema građevinskoj liniji, čime su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, na osnovu člana 22. stav 2. Zakona o izgradnji objekta.

Na osnovu gore navedenog a saglasno citiranim zakonskim propisima riješeno je kao u dispozitivu rješenja

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba službi Glavnom državnom arhitekti u roku od 15 dana od dana prijema istog.

Ekspertski kadar, Savjetnik III
msc.Dževanije Hadžibeti dipl.ing.arh

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva



V.D. GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA,
arh. Mehmed Mila, spec.sci