



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- 332/26-44/2
Ulcinj/Ulqin, 30.03.2026.god.

BAJROVIĆ H. EMIR

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- 332/26-44/2
Ulcinj/Ulqin, 30.03.2026.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.15-332/26-44/1 od 12.03.2026.godine od strane investitora **Bajrović H. Emir**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1990/5 KO Tuzi, Opština Tuzi, u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25), donosi:

RJEŠENJE

Bajrović H. Emir **DAJE SE SAGLASNOST** na idejno rješenje stambenog objekta projektovanog od strane "ARHIMEX" DOO Rožaje na katastarskoj parceli br.1990/5 KO Tuzi, Opština Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 270,18 m², u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25), sa indeksom zauzetosti 0,22 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,44 (planom propisan 0,60-1,00); spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+1+Pk ili Su+P+Pk ili P+2), stepen ozelenjenosti 54% (planom propisan min. 40%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: površine za stanovanje).

Obrazloženje

Aktom br. 15-332/26-44/1 od 12.03.2026, Bajrović H. Emir je podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1990/5 KO Tuzi, Opština Tuzi, u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25).

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).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje stambenog objekta projektovanog od strane "ARHIMEX" DOO Rožaje na katastarskoj parceli br.1990/5 KO Tuzi, Opština Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 270,18 m², u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25), sa indeksom zauzetosti 0,22 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,44 (planom propisan 0,60-1,00); spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+1+Pk ili Su+P+Pk ili P+2), stepen ozelenjenosti 54% (planom propisan min. 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 GUR Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25), propisane su smjernice za oblikovanje prostora i materijalizacija, a između ostalog to su:

Objekte projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje svih vrsta objekata. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.

Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 15m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m.

Građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom. Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta.

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

- površina parcele (slobodnostojeći objekat): 300-600m²
- indeks zauzetosti – 0,30-0,40
- indeks izgrađenosti – 0,60-1,00
- maksimalna spratnost – P+1+Pk ili Su+P+Pk ili P+2
- procenat ozelenjenosti – min. 40%
-

• Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta su:

- indeks zauzetosti – 0,22
- indeks izgrađenosti – 0,44
- spratnost objekta – P+1
- površina prizemlja – 139,08 m²
- BGP objekta – 270,18 m²
- procenat ozelenjenosti – 54%

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 "ARHIMEX" DOO Rožaje na katastarskoj parceli br.1990/5 KO Tuzi, Opština Tuzi, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25), sa indeksom zauzetosti 0,22 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,44 (planom propisan 0,60-1,00); spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+1+Pk ili Su+P+Pk ili P+2), stepen ozelenjenosti 54% (planom propisan min. 40%); 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.

Ekspertsko-rukovodni kadar,
arh.Dren Rogova, spec.sci.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva

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

