



Mali i Zi / Crna Gora
Komuna e Tuzit / Opština Tuzi
Sekretariat për urbanizëm
Sekretarijat za urbanizam
Nr./Br. 07-332/26- 669/2

Rruga Tuz nr. 1 , nr. 44
Ulica Tuzi br.1 , br. 44
+382 20 875 167
urbanizem@tuzi.org.me
Tuz – Tuzi, 27.01.2026. godine

Irfan Huremović

Sandžačka 24, Rožaje

Predmet: Dostava rješenja

Poštovani,

Sekretarijatu za urbanizam opštine Tuzi, služba Glavnog gradskog arhitekta dostavila je rješenje broj 15-332/25-168/2 od 23.01.2026. godine za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta projektovanog na urbanističkoj parceli UP 60, zona "D" koju formira katastarska parcela broj 1769/209 KO Tuzi, u zahvatu DUP-a "Karabuško polje".

U vezi sa navedenim proslijeđujemo Vam navedeno rješenje broj 15-332/25-168/2 od 23.01.2026. zavedeno u arhivi opštine Tuzi pod brojem 07-332/26-669/1 dana 27.01.2026. godine.

S
poštovanjem,

DOSTAVITI:

-naslovu,
-a/a
-predmet



SEKRETAR,
Irfan Ivezaj, spec.sci.arh.



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.: 15-332/25-168/2
Ulcinj / Ulqin, 23.01.2026.god.

Crna Gora - Mali i Zi, Opština Tuzi - Komuna e Tuzit

Prilijeno/Pranuar:				
Org. jed./ Njesia org.	Klas. znak/ Shenja klas.	Redni broj/ Numri rendor	Prilog/ Shtojce	Vnjednost/ Viera
07	332	669/1	2	—

OPŠTINA TUZI
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM

Dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji.

S poštovanjem,

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- 332/25-168/2

Ulcinj / Ulqin, 23.01.2026. god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 22 i 25. Zakona o izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.19/2025), postupajući po zahtjevu br.15-332/25-168/1 od 28.11.2025. godine od strane investitora Irfan Huremović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta projektovanog na urbanističkoj parceli UP60, zona „D“, koju formira katastarska parcela br.1769/209 KO Tuzi, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), donosi:

RJEŠENJE

Irfanu Heremoviću daje se saglasnost na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane "FETH STUDIO" d.o.o Rožaje, na urbanističkoj parceli UP60, zona „D“, koju formira katastarska parcela br.1769/209 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine BRGP= 308,46 m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), indeks zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,89 (planom propisan 0,90), spratnosti objekta P+2 (planom propisana P+2), stepen ozelenjenosti 30,00% (planom propisan min. 30%) i namjenom objekta: stambeni objekat (planom propisana:stanovanje).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/25-168/1 od 28.11.2025. godine, Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog urbanističkoj parceli UP60, zona „D“, koju formira katastarska parcela br.1769/209 KO Tuzi, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), Opština Tuzi.

Imanovana je uz zahtjev, ovoj službi dostavila Idejno rješenje predmetnih objekata sa sadržinom dokumentacije na osnovu Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18), kao i:

- Izjavu licencirane geodetske organizacije „Geomont Consulting“ doo Bijelo Polje,
- o tačnoj lokaciji i pristupu istoj,
- saglasnost susjeda,
- Izjavu projektanta.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog od strane "FETH STUDIO" d.o.o Rožaje, projektovan na urbanističkoj parceli UP60, zona „D“, koju formira katastarska parcela br.1769/209 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske BRGP= 308,46 m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), indeks zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,30), indeks izgrađenosti 0,89 (planom propisan 0,90), spratnosti objekta P+2 (planom propisana P+2), stepen

ozelenjenosti 30,00% (planom propisan min. 30%) i namjenom objekta: stambeni objekat planom propisana: stanovanje) i odlučilo 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 spolnog 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. 2,0m a može biti i na manjem odstojanju uz saglasnost susjeda.

U grafičkim prilogima 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 za urbanističku parcelu UP60, zona „D“, dati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti - 0,30
- indeks izgrađenosti - 0,90
- spratnost objekta - P+2
- maksimalna površina prizemlja – 103,51 m²
- maksimalna BGP – 310,51 m²

• Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta za UP60, zona „D“ su:

- indeks zauzetosti – 0,29
- indeks izgrađenosti - 0,89
- spratnost objekta – P+2
- maksimalna površina prizemlja – 102,82 m²
- BGP objekta – 308,46 m²

Predloženim idejnim rješenjem predviđena su ukupno 4PM u okviru urbanističke parcele.

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 objekta za stanovanje, projektovanog od strane "FETH STUDIO" d.o.o Rožaje, na urbanističkoj parceli UP60, zona „D“, koju formira katastarska parcela br.1769/209 KO Tuzi, u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ („Sl.list CG“, - opštinski propisi br. 47/16), - sa indeksom zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,30), indeksom izgrađenosti 0,89 (planom propisan 0,90), spratnosti objekta P+2 (planom propisana P+2), stepen ozeljenosti 30% (planom propisano min 30% zelene površine), namjenom objekta: stambeni objekat (planom propisana: stanovanje) i odnosom prema građevinskoj liniji, čime su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, na osnovu člana 22. stav 2. tačka 1 Zakona o planiranju i izgradnji objekata.

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.Dževahire Hadžibeti dipl.ing.arh



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva

V.D.GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA,
arh.Mehmed Milaspec sci

