

"KOJA COMPANY" d.o.o. Tuzi
(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

Crna Gora - Mali i Zi, Opština Tuzi - Komuna e Tuzi				
Primljeno/Pranuar: 01.06.2026				
Org. jed./ Njesia org.	Klas. znak/ Shenja klas.	Redni broj/ Numri rendor	Prilog/ Shtojcë	Vrijednost/ Vlera
07	332	4085	uplatu + 2 CD	

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/preduzetnika)

ZAHTEJEV ZA SAGLASNOST NA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTONSKOG PROJEKTA OBJEKATA

(član 24 Zakona o izgradnji objekata)

Obraćamo se zahtjevom za izdavanje saglasnosti na:

1. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više; - *nadležnost glavnog državnog arhitekta*
2. hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta; - *nadležnost glavnog državnog arhitekta*
3. trga, skvera, šetališta, gradskog parka; - *nadležnost glavnog državnog arhitekta*
4. objekta koji se finansiraju u cjelosti ili djelimično iz donacija ili kredita međunarodnih finansijskih institucija ili sredstava drugih država kroz projekte međunarodne saradnje i pomoći, kao i rekonstrukciju, dogradnju ili nadogradnju objekata - *nadležnost glavnog državnog arhitekta*;
5. 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 Zakona o izgradnji objekata - *nadležnost glavnog državnog arhitekta*
6. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine do 3000m², - *nadležnost glavnog gradskog arhitekta*;
7. 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 Zakona o izgradnji objekata. - *nadležnost glavnog gradskog arhitekta*.

(zaokružiti odgovarajući broj)

Lokacija objekta

2317/18 ko Tuzi

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor "KOJA COMPANY" d.o.o. Tuzi

PRILOG:

- Idejno rješenje u 2 primjeraka digitalne verzije ovjerena u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata

01.06.2026 godine
(mjesto i datum)

(podnositelj zahtjeva)



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- 332/26-15/2
Ulcinj/Ulqin, 10.07.2026.god.

„KOJA COMPANY“ DOO TUZI

TUZI
Karabuško Polje bb

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.: 15-332/26-154/2
Ulcinj/Ulqin, 10.07.2026.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., a postupajući po zahtjevu br.15-332/26-154/1 od 04.06.2026.godine od strane investitora **DOO „KOJA COMPANY“ Tuzi**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija poslovne zgrade, projektovanog na katastarskim parcelama br.2317/18, 2317/22, 2979/8 i 2979/3 KO Tuzi u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgorica („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), Opština Tuzi, donosi:

RJEŠENJE

DOO „KOJA COMPANY“ Tuzi DAJE SE SAGLASNOST na idejno rješenje rekonstrukcija poslovne zgrade, projektovanog od strane „BMP INŽENJERING“ DOO Podgorica na katastarskim parcelama br.2317/18, 2317/22, 2979/8 i 2979/3 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 2179,02 m², u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), Opština Tuzi, sa indeksom zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,30-0,60), indeksom izgrađenosti 0,73 (planom propisan 1,00-3,00); spratnosti objekta P+2 (planom propisana do P+5), stepen ozelenjenosti 30% (planom propisan min.10%-30%) i namjenom objekta poslovna zgrada (planom propisana: centralne djelatnosti).

Obrazloženje

Aktom br.:15-332/26-154/1 od 04.06.2026, DOO „KOJA COMPANY“ je podnijelo Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcija poslovne zgrade, projektovanog na katastarskim parcelama br.2317/18, 2317/22, 2979/8 i 2979/3 KO Tuzi u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgorica („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), Opština Tuzi.

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 rekonstrukcija poslovne zgrade, projektovanog od strane „BMP INŽENJERING“ DOO Podgorica na katastarskim parcelama br.2317/18, 2317/22, 2979/8 i 2979/3 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 2179,02 m², u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), Opština Tuzi, sa indeksom zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,30-0,60), indeksom izgrađenosti 0,73 (planom propisan 1,00-3,00); spratnosti objekta P+2 (planom propisana do P+5), stepen ozelenjenosti 30% (planom propisan min.10%-30%) i namjenom objekta poslovna zgrada (planom propisana: centralne djelatnosti) 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 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 GUR Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), 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. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo područje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odbačanog krovnog pokrivača. Moguće je projektovati i raven krovove.

• Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za objekat na katastarskim parcelama br.2317/18, 2317/22, 2979/8 i 2979/3 KO Tuzi, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti: 0,30-0,60 (prosječno 1,5-2,50)
- indeks izgrađenosti: 1,00-3,00
- maksimalna spratnost: P+1 do P+5

- procenat ozelenjenosti: min. 10%-30%
- 1 parking mjesto na 40-60m² korisne površine
- Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta, na katastarskim parcelama br. 2317/18, 2317/22, 2979/8 i 2979/3 KO Tuzi, su:

- površina parcele: 2972,00 m²
- indeks zauzetosti – 0,23
- indeks izgrađenosti – 0,73
- spratnost objekta – P+2
- površina prizemlja – 697,00 m²
- BGP objekta – 2179,02 m²
- procenat ozelenjenosti: min. 30%
- broj parking mjesta - 42

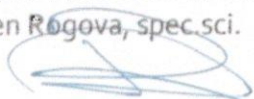
Pri obrazloženju ovog rješenja Služba glavnog gradskog arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto uz prethodno izjašnjenje stranke o rezultatima ispitnog postupka - član 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16, i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Služba glavnog gradskog arhitekta je našla da je predloženo idejno rješenje rekonstrukcija poslovne zgrade, projektovanog od strane "BMP INŽENJERING" DOO Podgorica na katastarskim parcelama br. 2317/18, 2317/22, 2979/8 i 2979/3 KO Tuzi, usaglašeno 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), u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), sa indeksom zauzetosti 0,23 (planom propisan 0,30-0,60), indeksom izgrađenosti 0,73 (planom propisan 1,00-3,00); spratnosti objekta P+2 (planom propisana do P+5), stepen ozelenjenosti 30% (planom propisan min.10%-30%); namjenom objekta poslovna zgrada (planom propisana: centralne djelatnosti) 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.




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



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva