

“OBRAZAC 3

Pepić Džerdet Šaćir
(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

Crna Gora - Mali i Zli, Opština Tuzi - Komuna o Tuzit				
Primljeno/Pranuar: 23.04.2026				
Org. jed./ Njësia org.	Klas. znak/ Simbolja klas.	Redni broj/ Numri rendor	Prilog/ Shtojcë	Vrijednost/ Vlera
07	332	3161/1	2CD	—

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

**ZAHTJEV ZA DAVANJE SAGLASNOSTI
Glavnog državnog / gradskog arhitekta**

(član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Obraćam se zahtjevom za izdavanje saglasnosti na:

1. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvijezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka - nadležnost glavnog državnog arhitekta;
2. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine do 3000m² - nadležnost glavnog gradskog arhitekta;
3. Idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona.
(zaokružiti odgovarajući broj)

Lokacija objekta A25 KO Tuzi, Tuzi
(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

GUR Tuzi, Izmjene i dopune PRP-a „Bogorica“
(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor Pepić (Džerdet) Šaćir

PRILOG:

— Idejno rješenje 1xCD
Tuzi, 23.04.2026.
(mjesto i datum)

W
(podnosilac 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- 332/26-109/2
Ulcinj/Ulqin, 14.05.2026.god.

Pepić Šaćir

Dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji.



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.: 15-332/26-109/2
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.15-332/26-109/1 od 30.04.2026.godine od strane investitora **Pepić Šaćir**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1725 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

Pepić Šaćiru **DAJE SE SAGLASNOST** na idejno rješenje stambenog objekta projektovanog od strane "KONTRAST STUDIO" DOO Podgorica na katastarskoj parceli br.1725 KO Tuzi, Opština Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 160.36 m², u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25), sa indeksom zauzetosti 0,17 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,26 (planom propisan 0,60-1,00); spratnosti objekta P (planom propisana P+1+Pk ili Su+P+Pk ili P+2), stepen ozelenjenosti 67 % (planom propisan min. 40%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: površine za stanovanje).

Obrazloženje

Aktom br. 15-332/26-109/1 od 30.04.2026, Pepić Šaćir je podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.1725 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), kao i:

- ovjeren elaborat parcelacije izrađen od strane „Geo Expert“ doo Podgorica;
- izjavu geodetske organizacije „Geo Expert“ doo Podgorica, o tačnoj lokaciji;
- izjavu projektanta;
- Saglasnost od Pepić Dževdeta, kojom se odobrava Pepić Šaćiru izgradnja porodične stambene zgrade (kuće) na predmetnoj parceli. Broj OV 689/2026
- Saglasnost od Pepić Safet, za udaljenost manju od 2.5m, broj OV 1034/2026
- Saglasnost od Pepić Safet, kojom se odobrava Pepić Šaćiru korištenje puta preko predmetne parcele, broj OV 690/2026

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje stambenog objekta projektovanog od strane "KONTRAST STUDIO" DOO Podgorica na katastarskoj parceli br.1725 KO Tuzi, Opština Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 160.36 m², u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno urbanističkog plana glavnog grada Podgorice („Sl.list CG“, br.096/25), sa indeksom zauzetosti 0,17 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,26 (planom propisan 0,60-1,00); spratnosti objekta P (planom propisana P+1+Pk ili Su+P+Pk ili P+2), stepen ozelenjenosti 67 % (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. Poslove iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto površine veće od 3000m² glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove. Poslove iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto površine veće od 3000m² 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.

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 $\frac{1}{4}$ visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje $\frac{1}{3}$ 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 – 0,17
- indeks izgrađenosti – 0,26
- spratnost objekta – P
- BGP objekta – 160,36 m²
- procenat ozelenjenosti – 67 %

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 "KONTRAST STUDIO" DOO Podgorica na katastarskoj parceli br.1725 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 0,17 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,26 (planom propisan 0,60-1,00); spratnosti objekta P (planom propisana P+1+Pk ili Su+P+Pk ili P+2), stepen ozelenjenosti 67 % (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 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

Ekspertska kadar, Savjetnik III
msc.Dževahire Hadžibeti dipl.ing.arh



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

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva