

Viktor Gojčaj

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

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

Primljeno/Prihvaćeno: 29.05.2026				
Tip projekta	Klas. građ.	Broj i red.	Prilog	Vrijednost
Naselje	Šetalište	Arhitekta	Arhitekta	Vera
07	332	4034/1	CD	-

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

ZAHTEJ 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 Na lokaciji koju čini KP 2980/95 KO Tuzi, u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno-urbanističkog plana glavnog grada Podgorice.

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

Na lokaciji koju čini KP 2980/95 KO Tuzi, u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno-urbanističkog plana glavnog grada Podgorice.

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor

Viktor Gojčaj

PRILOG:

-Idejno rješenje u 1 primjeraka digitalne verzije ovjerena u skladu sa

Tuzi, 29.05.2026.

(mjesto i datum)

(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- 332/26-153/2
Ulcinj/Ulqin, 02.07.2026.god.

VIKTOR GOJČAJ

PODGORICA
Sima Barovića 20

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- 332/26-153/2
Ulcinj/Ulqin, 02.07.2026.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., postupajući po zahtjevu br.15-332/26-153/1 od 04.06.2026.godine od strane investitora **Viktor Gojčaj**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.2980/95 KO Tuzi u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), Opština Tuzi, donosi:

RJEŠENJE

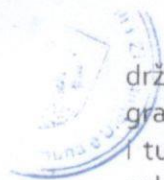
Viktor Gojčaj **DAJE SE SAGLASNOST** na idejno rješenje individualnog stambenog objekta projektovanog od strane "CRTA" DOO Podgorica na katastarskoj parceli br.2980/95 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 172,34 m², u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), Opština Tuzi, sa indeksom zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,29 (planom propisan 1,40-1,60); spratnosti objekta P (planom propisana P+3), stepen ozelenjenosti 49% (planom propisan min. 25-30%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: mješovita namjena).

Obrazloženje

Aktom br.:15-332/26-153/1 od 04.06.2026, Viktor Gojčaj je podnio Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli br.2980/95 KO Tuzi u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („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 individualnog stambenog objekta projektovanog od strane "CRTA" DOO Podgorica na katastarskoj parceli br.2980/95 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 172,34 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 0,29 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,29 (planom propisan 1,40-1,60); spratnosti objekta P (planom propisana P+3), stepen ozelenjenosti 49% (planom propisan min. 25-30%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: mješovita namjena) 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 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. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Moguće je projektovati i raven krovove.

• Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za objekat na katastarskoj parceli br.2980/95 KO Tuzi, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- površina parcele (slobodnostojeći objekat): 500-1000 m²
- indeks zauzetosti: 0,30-0,40
- indeks izgrađenosti: 1,40-1,60
- maksimalna spratnost: P+3
- procenat ozelenjenosti: min. 25-30%



KO Tuzi, su:

- Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta, na katastarskoj parceli br.2980/95
- površina parcele: 603,50 m²
- indeks zauzetosti – 0,29
- indeks izgradjenosti – 0,29
- spratnost objekta – P
- površina prizemlja – 172,34 m²
- BGP objekta – 172,34 m²
- procenat ozelenjenosti: min. 49%

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 individualnog stambenog objekta projektovanog od strane "CRTA" DOO Podgorica na katastarskoj parceli br.2980/95 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 172,34 m², u zahvatu GUR-a Tuzi ID PUP-a glavnog grada Podgoricva („Sl.list CG“, br.096/25 od 21.08.2025), sa indeksom zauzetosti 0,29 (planom propisan 0,30-0,40), indeksom izgrađenosti 0,29 (planom propisan 1,40-1,60); spratnosti objekta P (planom propisana P+3), stepen ozelenjenosti 49% (planom propisan min. 25-30%); namjenom objekta stambeni (planom propisana: mješovita namjena) 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.