



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- 332/26-23/2

Ulcinj / Ulqin, 13.03.2026. god.

VIOLETA LJULJĐURAJ

Dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji.

S poštovanjem,

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





Služba glavnog gradskog arhitekta
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit

Br./Nr.: 15- 332/26-23/2

Ulcinj / Ulqin, 13.03.2026. god.

Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Ulcinj, na osnovu člana 22 i 25. Zakona o izgradnji objekta („Sl.list CG“, br.19/2025), postupajući po zahtjevu br.15-332/26-23/1 od 05.02.2026. godine od strane investitora Violete Ljuljđuraj, za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta projektovanog na katastarskoj parceli 3123/6, KO Tuzi, u zahvatu Izmejna i dopuna PUP-a „Glavnog grada Podgorica“-GUR Tuzi („Sl.list CG“, - br. 096/25), donosi:

RJEŠENJE

Violeti Ljuljđuraj daje se saglasnost na idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovanog od strane "AVA PROJECTS" DOO Podgorica, na katastarskoj parceli 3123/6, KO Tuzi, u zahvatu Izmejna i dopuna PUP-a „Glavnog grada Podgorica“-GUR Tuzi („Sl.list CG“, - br. 096/25) indeks zauzetosti 0,31 (planom propisan 0,30-0,40), indeks izgrađenosti 0,31 (planom propisan 0,6-1,0), spratnosti objekta P (planom propisana Su+P+1+Pk), stepen ozelenjenosti 41,42% (planom propisan min. 40%) i namjenom objekta: individualni stambeni objekat (planom propisana:SMG).

Obrazloženje

Aktom br.15-332/26-23/1 od 05.02.2026. godine, Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovanog na katastarskoj parceli 3123/6, KO Tuzi, u zahvatu Izmejna i dopuna PUP-a „Glavnog grada Podgorica“-GUR Tuzi („Sl.list CG“, - br. 096/25)

Imenovana 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 licensirane geodetske organizacije „Ding“ doo Podgorica,
- o tačnoj lokaciji i pristupu istoj,
- Izjavu projektanta.

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila zahtjev investitora za idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovanog od strane "AVA PROJECTS" DOO Podgorica, projektovan na katastarskoj parceli 3123/6, KO Tuzi ukupne bruto građevinske BRGP= 200,01 m², u zahvatu Izmejna i dopuna PUP-a „Glavnog grada Podgorica“-GUR Tuzi („Sl.list CG“, - br. 096/25), indeks zauzetosti 0,31 (planom propisan 0,30-0,40), indeks izgrađenosti 0,31 (planom propisan 0,6-1,0), spratnosti objekta P (planom propisana Su+P+1+Pk), stepen ozelenjenosti 41,42% (planom propisan min. 40%) i namjenom objekta: individualni stambeni objekat (planom propisana:SMG) 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 i 3 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 Izmejna i dopuna PUP-a „Glavnog grada Podgorica“-GUR Tuzi („Sl.list CG“, - br. 096/25), propisane su smjernice za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta – opšti uslovi, a između ostalog to su:

Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu. Ukoliko se grade unutar postojećeg bloka kolektivnog stanovanja, spratnost, forma i arhitektura novih objekata treba da budu usklađene sa karakteristikama postojećih objekata. Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja 15m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25m.

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

Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti.

Parkiranje i garažiranje planirano je u okviru parcele. Neophodno je obezbijediti 1 parking mjesto (PM) po stambenoj jedinici, a ukoliko mogućnosti dozvoljavaju idealno je obezbijediti 2 PM po stambenoj jedinici.

• Pored ostalih tekstualnim – tabelarnim dijelom plana za katastrasku parcelu br. 3123/6, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti - 0,30-0,40
- indeks izgradjenosti - 0,6-1,0
- spratnost objekta – Su+P+1+Pk
- maksimalna BGP – 376,20 m²

• Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta katastrasku parcelu br. 3123/6 su:

- indeks zauzetosti – 0,31
- indeks izgradjenosti - 0,31
- spratnost objekta – P
- BGP objekta – 200,01 m²

Predloženim idejnim rješenjem predviđena je garaža namjenjen za parkiranje jednog vozila i ukupne BGP od 25,95 m², čija površina se ne obračunava u ukupnu BGP objekta. U okviru urbanističke parcele predviđena su ukupno 2PM

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 "AVA PROJECTS" DOO Podgorica na katastarskoj parceli 3123/6, KO Tuzi, u zahvatu Izmejna i dopuna PUP-a „Glavnog grada Podgorica“-GUR Tuzi („Sl.list CG“, - br. 096/25) indeks zauzetosti 0,31 (planom propisan 0,30-0,40), indeks izgrađenosti 0,31 (planom propisan 0,6-1,0), spratnosti objekta P (planom propisana Su+p+1+Pk), stepen ozelenjenosti 41,42% (planom propisan min. 40%) i namjenom objekta: individualni stambeni objekat (planom propisana:SMG) i odnosom prema građevinskoj liniji, čime su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, na osnovu člana 22. stav 2. tačka 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

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva



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