OBRAZAC 1

Asmir Bahović

(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

[redacted]

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

Primljeno/Pranuar: 01.07.2026

Org. jed./ Njesia org.	Klas. znak/ Shenja klas.	Redni broj/ Numri rendor	Prilog/ Shtojce	Vrijednost/ Vlera
04	332	5150/1	35 ZD ujahuiq	

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

ZAHTJEV 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 arhitekte*
2. hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;- *nadležnost glavnog državnog arhitekte*
3. trga, skvera, šetališta, gradskog parka; -*nadležnost glavnog državnog arhitekte*
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 arhitekte;*
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 arhitekte*
6. Idejno rješenje arhitektonskog projekta z grade bruto građevinske površine do 3000m², - *nadležnost glavnog gradskog arhitekte*
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 arhitekte.*

(zaokružiti odgovarajući broj)

Lokacija objekta UP 70 ZONA "D", u okviru zahvata DUP-a "Karabuško polje", k.p. 1769/205 KO Tuzi

(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

-

(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor Asmir Bahović

PRILOG:

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

19/06/2026

(mjesto i datum)

[redacted]

(podnosilac zahtjeva)

Mali i Zi / Crna Gora
Komuna e Tuzit / Opština Tuzi
Sekretariati për urbanizëm
Sekretarijat za urbanizam
Nr./Br. 07-332/26 – 5150/2

Rruga Tuz nr. 1 , nr. 44
Ulica Tuzi br.1 , br. 44
+382 20 **875 167**
urbanizem@tuzi.org.me
Tuz – Tuzi, 01.07.2026. godine

OPŠTINA ULCINJ
SLUŽBA GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE
n/r g dinu Mehmedu Milla, glavnom gradskom arhitekti

Ulcinj
Bulevar Đerđ Kastrioti Skenderbeg bb

Predmet: Zahtjev za davanje saglasnosti

Poštovani,

Dostavljamo Vam na nadležnost zahtjev podnosica Bahović Asmira, broj 07-332/26-5150/1 od 01.07.2026. godine, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje za izgradnju individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1769/205 KO Tuzi, UP 70, zona D, u zahvatu DUP-a Karabuško polje („Sl.list Crne Gore-opštinski propisi" broj 47/16).

U prilogu dostavljamo kopiju zahtjeva i Idejno rješenje (1CD)

S poštovanjem,

V.D. SEKRETARA
Ljeka Ivezaj, spec.sci.arh.

DOSTAVLJENO:
-naslovu,
-a/a
-predmet

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 arhitekte
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit
Br./ Nr.: 15- 332/26-206/2
Ulcinj/Ulqin, 20.07.2026.god.

BAHOVIĆ ASMIR

[redacted]

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 arhitekte
Shërbimi i arkitekti kryesor të qytetit
Br./ Nr.: 15- 332/26-206/2
Ulcinj/Ulqin, 20.07.2026.god.

Služba glavnog gradskog arhitekte 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 arhitekte br.01-041/21-102 od 20.01.2021.god., postupajući po zahtjevu br.15-332/26-206/1 od 08.07.2026.godine od strane investitora **Bahović Asmir**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovanog na UP 70, zona „D", na katastarskoj parceli br.1769/205 KO Tuzi u zahvatu DUP-a „Karabuško polje" („Sl.list CG", - opštinski propisi br. 47/16), Opština Tuzi, donosi:

R J E Š E N J E

Bahović Asmir **DAJE SE SAGLASNOST** na idejno rješenje individualnog stambenog objekta projektovanog od strane "ARHINGinženjering" DOO Podgorica, UP 70, zona „D", na katastarskoj parceli br.1769/205 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 227,26 m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje" („Sl.list CG", - opštinski propisi br. 47/16), Opština Tuzi, sa indeksom zauzetosti 0,298 (planom propisan 0,30), indeksom izgrađenosti 0,58 (planom propisan 0,90); spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+2), stepen ozelenjenosti 36,5% (planom propisan min. 30%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: stanovanje male gustine).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom br.:15-332/26-206/1 od 08.07.2026, Bahović Asmir je podnio Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje individualnog stambenog objekta, projektovanog na UP 70, zona „D", na katastarskoj parceli br.1769/205 KO Tuzi u zahvatu DUP-a „Karabuško polje" („Sl.list CG", - opštinski propisi br. 47/16), 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 arhitekte je razmotrila zahtjev investitora na idejno rješenje individualnog stambenog objekta projektovanog od strane "ARHINGinženjering" DOO Podgorica, UP 70, zona „D", na katastarskoj parceli br.1769/205 KO Tuzi, ukupne bruto građevinske površine objekta BRGP= 227,26 m², u zahvatu DUP-a „Karabuško polje" („Sl.list CG", - opštinski propisi br. 47/16), Opština Tuzi, sa indeksom zauzetosti 0,298 (planom propisan 0,30), indeksom izgrađenosti 0,58 (planom propisan 0,90); spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+2), stepen ozelenjenosti 36,5% (planom propisan min. 30%) i namjenom objekta stambeni (planom propisana: stanovanje male gustine) 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 arhitekte 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 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 prilozima 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 objekat na UP 70, zona „D", zadati su sljedeći urbanistički parametri:

• indeks zauzetisti: 0,30

- indeks izgrađenosti: 0,90
- maksimalna spratnost: P+2
- procenat ozelenjenosti: min. 30%
- maksilmalna površina pod objektom: 117,41 m²
- maksimalna bgp: 352,23 m²

- Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta, na UP 70, zona „D", su:
- indeks zauzetosti – 0,298
- indeks izgradjenosti – 0,58
- spratnost objekta – P+1
- površina prizemlja – 116,68 m²
- BGP objekta – 227,26 m²
- procenat ozelenjenosti: min. 36,5%

Pri obrazloženju ovog rješenja glavni gradski arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen-član 113. stav 1. tačka 2. 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 arhitekte je našla da je predloženo idejno rješenje individualnog stambenog objekta projektovanog od strane "ARHINGinženjering" DOO Podgorica, UP 70, zona „D", na katastarskoj parceli br.1769/205 KO Tuzi, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje" („Sl.list CG", - .opštinski propisi br. 47/16), sa indeksom zauzetosti 0,298 (planom propisan 0,30), indeksom izgrađenosti 0,58 (planom propisan 0,90); spratnosti objekta P+1 (planom propisana P+2), stepen ozelenjenosti 36,5% (planom propisan min. 30%); namjenom objekta stambeni (planom propisana: stanovanje male gustine) 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 Mila, spec.sci.

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Arhiva