



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-3664/2  
Подгорица, 06.05.2026. године

**NDORA MONTENEGRO DOO**

БУДВА  
Трг Сунца бр.2

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР  
Славен Радуновић

Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине  
Директорат главног државног архитекте



Број: 05-332/26-3664/2  
Подгорица: 06.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе" број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку ("Службени лист Црне Горе" број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца ДОО "NDORA MONTENEGRO" БУДВА, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО "STUDIO R.A.F.F." БУДВА, за изградњу породично-стамбеног објекта на дијелу УП7, зона А, подзона 4, коју чини КП 11465/1 КО Голубовци, ДУП Голубовци Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), Општина Зета, доноси

### РЈЕШЕЊЕ

Даје се сагласност подносиоцу захтјева ДОО "NDORA MONTENEGRO" БУДВА, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО "STUDIO R.A.F.F." БУДВА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.03.2026. године, у 14:25:36 +01'00', за изградњу породично-стамбеног објекта на дијелу УП7, зона А, подзона 4, коју чини КП 11465/1 КО Голубовци, ДУП Голубовци Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине 258.59 м<sup>2</sup> (планом задато 573 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0.45 (планом задато 0.7), површине под објектом 128.98 м<sup>2</sup> (планом задато / м<sup>2</sup>), спратности П+1 (планом задато до П+3) – у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

### Образложење

Актом број 05-332/26-3664/1 од 18.03.2026. године, Директорату главног државног архитектуре овог Министарства обратио се „NDORA MONTENEGRO“ ДОО, Будва, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО "STUDIO R.A.F.F." БУДВА за изградњу породично-стамбеног објекта на дијелу УП7, зона А, подзона 4, коју чини КП 11465/1 КО Голубовци, ДУП Голубовци Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитектуре а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м<sup>2</sup> и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове УПУВ 71-332/25-237/8 издати дана 11.12.2025.године од стране Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Општине Зета и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана Голубовци - Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета, на урбанистичкој парцели УП7, планирана намјена дефинисана је као површина мјешовите намјене (МН).

Зона мјешовите намјене прихвата функције становања и садржаје пословања. У овој зони су заступљени претежно видови становања у претежно индивидуалним објектима са мањим коефицијентима изградјености.

Линија до које је дозвољена градња у унутрашњости подзоне је удаљена од сусједа са оптималним минимумом од границе урбанистичке парцеле цца 3,0 метара.

Урбанистичкој парцели приступа се са саобраћајница приказаних у прилогу број 06 „Планирано стање САОБРАЋАЈ“.

Идејним рјешењем је предвиђена заступљеност зеленила од 469.50 м<sup>2</sup>.

Увидом у идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „STUDIO R.A.F.F.“ БУДВА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.03.2026. године. у 14:25:36 +01'00', за изградњу породично-стамбеног објекта на дијелу УП7, зона А, подзона 4, коју чини КП 11465/1 КО Голубовци, ДУП Голубовци Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета, укупне бруто развијене грађевинске површине 258.59 м<sup>2</sup> (планом задато 573 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0.45 (планом задато 0.7), површине под објектом 128.98 м<sup>2</sup> (планом задато / м<sup>2</sup>), спратности П+1 (планом задато до П+3).

Објект је пројектован у оквирима прописаних грађевинских линија. Пројектном документацијом је предвиђено укупно 3 паркинг мјеста обрачунатих сходно планом задатом параметру од 1.5 паркинг мјесто за домаћинства.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „NDORA MONTENEGRO“ Доо Будва, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „STUDIO R.A.F.F.“ БУДВА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.03.2026. године, у 14:25:36 +01'00', за изградњу породично-стамбеног објекта на дијелу УП7, зона А, подзона 4, коју чини КП 11465/1 КО Голубовци, ДУП Голубовци Центар („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 23/12), општина Зета у погледу обликовности и материјализације објекта, као и основних урбанистичких параметара (брutto развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

**УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ:** Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

