



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-9244/5
Podgorica, 03.02.2026. godine

RADOŠ RAKOVIĆ

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-9244/5
Podgorica, 03.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Radoša Rakovića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CDC PROJECT“ DOO, za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju lokalnog objekta od opšteg interesa odnosno objekta privrednog razvoja – eco lodge na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 4561, 4563/3, 4566/2 i 4567/2, sve KO mataguži, Opština Zeta u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Glavnog Grada Podgorica“ (Registar planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine „sl. list CG – opštinski propisi“ br 06/14), shodno odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj D 22-332/24-571/1 od 19.08.2024.god, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Radošu Rakoviću, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CDC Project“ DOO, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025.godine u 09:52:11 +02'00', za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju lokalnog objekta od opšteg interesa odnosno objekta privrednog razvoja – eco lodge na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 4561, 4563/3, 4566/2 i 4567/2, sve KO mataguži, Opština Zeta u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Glavnog Grada Podgorica“ (Registar planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine „sl. list CG – opštinski propisi“ br 06/14), shodno odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj D 22-332/24-571/1 od 19.08.2024.god, predviđa izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija objekata privrednog razvoja – eco lodge ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 711.12m²; indeksa izgrađenosti 0.07 (odlukom definisano maksimalno 1.50); površine pod objektima 545.83m²; indeksa zauzetosti 0.14 (odlukom definisano maksimalno 0.60); spratnosti P, P+1 (odlukom definisano P, P+1) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/25-9244/1 od 23.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Radoš Raković, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „CDC PROJECT“ DOO, za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju lokalnog objekta od opšteg interesa odnosno objekta privrednog razvoja – eco lodge na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 4561, 4563/3, 4566/2 i 4567/2, sve KO mataguži, Opština Zeta u zahvatu Prostorno urbanističkog plana „Glavnog Grada Podgorica“ (Registar planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine „sl. list CG – opštinski propisi“ br 06/14), shodno odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj D 22-332/24-571/1 od 19.08.2024.god.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Odlukom o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj D 22-332/24-571/1 od 19.08.2024.god., i dopunom odluke broj D 22-332/24-571/4 od 24.10.2025.god., izdatim od strane Opštine Zeta, određena je lokacija za izgradnju objekata privrednog razvoja – eco lodge, na katastarskim parcelama br. 4561, 4563/3, 4566/2 i 4567/2, sve KO Mataguži, Opština Zeta.

Na predmetnoj lokaciji, u skladu sa odlikom i dopunom odluke, planirana je izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija objekta od opšteg značaja – eco lodge (turizam). Projekat se strukturno sastoji od tri tipa objekata sa zasebnim, samostalnim ulazima. Prvi objekat, spratnosti P+1, je namijenjen za smještaj. Drugi objekat, spratnosti P, namijenjen je za pripremu i posluživanje hrane sa recepcijom. Treći objekat, spratnosti P, je pomoćni objekat. Dozvoljeni urbanistički parametri su: maksimalni indeks zauzetosti- 0.60; maksimalni indeks izgrađenosti- 1.50; spratnost S+Vp+1 ili P+3 (u zavisnosti od tipa objekta).

Odlika nalaže da lokacija za gradnju mora imati veličinu i oblik koji omogućavaju gradnju- veličina parcele minimalno 600m², odnos strana od 1:1 do 1:2, minimalna širina fronta 20m. Takođe, lokacija za gradnju mora imati pristup putu. Udaljenost građevinske linije u odnosu na regulacionu liniju saobraćajnice je minimalno 5m, a udaljenost objekata od granica susjednih parcela iznosi minimlano 5m. Kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena

oko objekta. Dogradnja i nadgradnja je moguća uz predhodne analize i provjeru kroz izradu odgovarajuće dokumentacije. Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta. Potreban broj parking mjesta predvidjeti u okviru parcele na kojoj se grade objekti shodno principu: za poslovanje 30PM (10-40PM) na 1000m²BGP; za proizvodnju 20PM (6-25PM) na 1000m²BGP. Najmanje 5% parking mjesta mora biti prilagođeno osobama sa invaliditetom. Potrebno je obezbijediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti osobe sa invaliditetom.

Ukupna površina lokacije je 6544.00m². Na lokaciji su planirana tri objekta. Objekat 1, spratnosti P+1, planiran je kao privredni objekat za smještaj turista. Objekat je planiran za rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju sa ukupnom bruto građevinskom površinom 503.88m². Objekat 2, spratnosti P, planiran je kao privredni objekat za pripremanje i posluživanje hrane sa recepcijom. Objekat je planiran za izgradnju sa ukupnom bruto građevinskom površinom 103.62m². Objekat 3, spratnosti P, planiran je kao pomoćni objekat. Objekat je planiran za rekonstrukciju u okviru postojećih gabarita sa ukupnom bruto građevinskom površinom od 103.62m².

Objekti su propisano udaljeni od regulacione linije i granica lokacije. Kota ±0.00 je usvojena kao kota betonske ploče prizemlja.

Lokacija ima pristup javnoj saobraćajnici a za potrebe planiranih objekata obezbijeđeno je 10 parking mjesta u okviru parcele od čega jedno za osobe sa invaliditetom.

Zelene površine na lokaciji pokrivaju 4586.35m². U okviru idejnog rješenja projektovano je sadržajno i funkcionalno uređenje vanjskog prostora, koje uključuje više rekreativno-relaksacionih zona. Predviđen je teniski teren standardnih dimenzija, sa odgovarajućom orijentacijom, drenažom i zaštitnom ogradom, u skladu sa propisanim tehničkim uslovima. Bazen (bruto površina 65.29m²) je pozicioniran tako da omogućava optimalnu insolaciju i povezanost sa ostatkom sadržaja, uz projektovanu tehničku infrastrukturu za filtraciju, odvodnju i sigurnosne pristupe. U neposrednoj blizini bazena smještena je montažna pergola (bruto površina 24.00m²) koja služi kao zaštita od sunca, a ispod nje je projektovan plato sa odgovarajućom završnom obradom i nosivošću, predviđen za povremeno montiranje vanjske hidromasažne kade (jacuzzija).

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da se idejnim rješenjem za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju lokalnog objekta od opšteg interesa odnosno objekta privrednog razvoja – eco lodge na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 4561, 4563/3, 4566/2 i 4567/2, sve KO mataguži, Opština Zeta u zahvatu Prostorno urbanističkog plana "Glavnog Grada Podgorica" (Registar planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine "sl. list CG – opštinski propisi" br 06/14), projektovano od strane "CDC Project" DOO, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025.godine u 09:52:11 +02'00', shodno odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj D 22-332/24-571/1 od 19.08.2024.god, predviđa izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija objekata privrednog razvoja – eco lodge ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 711.12m²; indeksa izgrađenosti 0.07 (odlukom definisano maksimalno 1.50); površine pod objektima 545.83m²; indeksa zauzetosti 0.14 (odlukom definisano maksimalno 0.60); spratnosti P, P+1 (odlukom definisano P, P+1) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Uz Idejno rješenje dostavljena je Izjava projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa Odlukom, zakonima i propisima, Izjava ovlašćene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranih objekata i saobraćajnom pristupu i ažurna geodetska podloga.

Shodno navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost

odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radošu Rakoviću¹, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "CDC Project" DOO, Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025.godine u 09:52:11 +02'00', za izgradnju, dogradnju i rekonstrukciju lokalnog objekta od opšteg interesa odnosno objekta privrednog razvoja – eco lodge na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 4561, 4563/3, 4566/2 i 4567/2, sve KO mataguži, Opština Zeta u zahvatu Prostorno urbanističkog plana "Glavnog Grada Podgorica" (Registar planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine "sl. list CG – opštinski propisi" br 06/14), shodno odluci o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj D 22-332/24-571/1 od 19.08.2024.god

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Napomena: Odluka Opštine Zeta o određivanju lokacije sa elementima urbanističko tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa, broj D 22-332/24-571/1 od 19.08.2024.god., dopunjena je odlukom broj D 22-332/24-571/4 od 24.10.2025.god., na nivou pojašnjenja odnosno preciziranja dozvoljene namjene objekata i ne utiče negativno na prihvatljivost predmetnog idejnog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

