



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: 05-332/25-6222/2

Podgorica, 11.08.2025. godine

FIDIJA INVEST DOO

PODGORICA

Vaka Đurovića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.11
10:26:23 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-6222/2

Podgorica, 11.08.2025. 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) 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 "Fidija Invest" d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „AIM studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.05.2025.godine u 10:19:48 + 02'00', za izgradnju objekata turističke namjene – hotel sa depadansom kategorije 4* na UP15, na k.p. br. 62/1, 62/9, 40/15 i 40/16 KO Plužine u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Službeni list CG“ br. 78/21), Opština Plužine, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva "Fidija Invest" d.o.o. na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „AIM studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.05.2025.godine u 10:19:48 + 02'00', za izgradnju objekata turističke namjene – hotel sa depadansom kategorije 4* na UP15, na k.p. br. 62/1, 62/9, 40/15 i 40/16 KO Plužine u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Službeni list CG“ br. 78/21), Opština Plužine, ukupne bruto razvijene građevinske površine novih objekata (koja ulazi u obračun) – 1.899,50m² (planom zadato 1.900,00m² novih objekata); ukupne površine pod novim objektima – 685,36m² (planom zadata nova zauzetost 1.317,00m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,28 (planom zadato 0,53), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 0,8 (planom zadato 0,8) spratnosti Po+P+2 hotel i P+2 depadans (planom zadato 3 etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj 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 05-332/25-6222/1 od 13.05.2025.godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se "Fidija Invest" d.o.o. Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „AIM studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.05.2025.godine u 10:19:48 + 02'00', za izgradnju objekata turističke namjene – hotel sa depadansom kategorije 4* na UP15, na k.p. br. 62/1, 62/9, 40/15 i 40/16 KO Plužine u obuhvatu DUP-a „Centar“ („Službeni list CG“ br. 78/21), Opština Plužine.

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 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) 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); 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 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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), 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 019-332/25-05-UP1-38/1 izdate 10.04.2025.godine od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti, Uprave za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Plužine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta DUP-a „Centar“ („Službeni list CG“ br. 78/21), Opština Plužine, na UP15 utvrđena je namjena T1-turizam-hotel, indeks zauzetosti 0.53, indeks izgrađenosti 0.8, spratnost 3 etaže uz mogućost izgradnje podzemnih etaža koje ne mogu zauzeti više od 60% površine UP. Planirano je zadržavanje postojećeg hotela „Sočica“ i nova izgradnja. Parking za ugostiteljske objekte je potrebno obezbijediti na

urbanističkoj parceli prema parametru za hotele 50pm/100soba i za ugostiteljske objekte 25-30pm/1000m², dok je minimalan propisani procenat zelenila je 20% na parcelama namjene turizam na kojima se nalaze postojeći objekti, a na parcelama sa objektima planiranih objekata hotela zadovoljiti minimum 30%. Na lokaciji se nalazi objekat "Sočica" koji je planiran za zadržavanje uz izgradnju novih objekata. U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da je oblikovanje hotela potrebno uskladiti sa okruženjem i već izgrađenim hotelima "Piva" i "Samački hotel". Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen i drvo prije svega) i vegetacije. Zbog konfiguracije terena i pejzažnih vrijednosti terena osnovni objekat hotela planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina uklopljenih u okruženje.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „AIM studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.05.2025.godine u 10:19:48 + 02'00", utvrđeno je da je projektovana izgradnja objekata turističke namjene – hotel sa depadansom kategorije 4* u skladu sa namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine novih objekata (koja ulazi u obračun) – 1.899,50m² (planom zadato 1.900,00m² novih objekata); ukupne površine pod novim objektima – 685,36m² (planom zadato nova zauzetost 1.317,00m²); ostvareni ukupni indeks zauzetosti 0,28 (planom zadato 0,53), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti 0,8 (planom zadato 0,8) spratnosti Po+P+2 hotel i P+2 depadans (planom zadato 3 etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža). Objekti su projektovani u okvirima propisanih građevinskih linija. Idejnim rješenjem ostvaren je procenat zelenila 30% u skladu sa UTU. Ostvareno je 27pm, u skladu sa UTU.

Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije. Na parceli je formiran kompleks koji čine glavni objekat Hotela, objekat Depadansa sa smještajnim jedinicama kao i postojeći objekat restorana sa kuhinjom tradicionalne forme. Kako bi se novi objekti uklopili u okruženje, ali i prilagodili formi terena i vizurama ka reperima u okruženju (Pivskom jezeru i Hramu), novi objekti su postavljeni paralelno sa izohipsama terena i javni komercijalni sadržaji Hotela i Depadansa su okrenuti ka jugu. Prateći usitnjene strukture i formu tradicionalnog oblika planinske kuće definisana je forma planiranih objekata. Objekti imaju formu niza jednostavnih struktura. Jedinicu strukture čini oblik arhetipske planinske „kuće“ sa dvovodnim krovom. Ponovljena jedinica strukture u uzastopnom nizu je glavna odlika oblikovnosti objekta Depadansa. Sekundarna odlika forme objekta Depadansa su i dvije strukture koje oponašaju tradicionalnu kamenu kuću, formu postojećeg objekta restorana. Objekat Hotela je formiran kao ponovljena struktura oblika pojednostavljene „kuće“ sa dvovodnim krovom i sa „pauzama“ u kompoziciji. Pauze u ponavljanju između struktura „kuće“ su jednostavne ravne kamene površine. Kako su objekat Hotela i objekat Depadansa kaskadno postavljeni tako ponovljene strukture arhetipske kuće utiču da se kompleks ne sagledava kao skup dominantnih masa, već kao nizovi usitnjenih oblika. Takvo projektantsko rješenje se nametnulo kao adekvatan odgovor postojećem nagibu terena i poziciji kompleksa. Denivelisanjem objekata i usitnjavanjem masa ulični frontovi objekata ostaju male visine i samim time nijesu dominantni u uličnim nizovima. Prostor trga u nastavku postojeće uređenog platoa formira pauzu u organizaciji prostora neophodnu da objekat Hotel i Depadansa nezavisno funkcionišu i međusobno ne utiču na kvalitet unutrašnjih prostora. Predviđen je sistem ventilisanih fasada ili kontaktnih fasada,

vrhunskih termičkih karakteristika (kamena vuna) čime se stvara visok stepen uštede energije u objektu. Završna obrada ventilisane fasade na istaknutim djelovima je drvena šindra prethodno obrađena i pripremljena za ugradnju u ovom podneblju. Sekundarna obrada fasade je kontaktna fasada sa završnom obradom od prirodnog kamena - bunja lomljenih ivica i nepravilnog sloga. Tercijalna obarada fasade je kontaktna fasada sa završnim dekorativnim malterom, sitne granulacije u boji RAL 7016. Posebnu obradu čine ramovi oko istaknutih elemenata sa dvovodnim krovovima koji su formirani od lameliranog drveta na potkonstrukciji bojenog ili bajcovanog u tonu drvene šindre. Predviđene su velike staklene površine na smještajnim jedinicama koji obezbjeđuju obilje dnevne svjetlosti, budući da su smještajne jedinice orjentisane dominantno ka jugu. Takođe obezbjeđuju izuzetne vizure na Pivsko jezero. Bravarija je aluminijumska sa termoprekidom sa profilima u boji RAL 7016. Na balkonima i teresama su ograde o čeličnih flahova u boji RAL 7016. Planirani krovovi su većinom kosi sa drvenom šindrom kao pokrivačem. Ravni krovovi su pokiveni oblukom, određene granulacije, preko geotekstila. Termoizolaciju u krovnim ravnima čine kamena vuna u kosim odnosno krovni XPS na ravnim krovovima. Zeleni krovovi su opremljeni provkorijenskom membranom i drenažnim slojem iznad koje se nalazi odgovarajuća podloga za zeleni zasad.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno 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 podnosiocu zahtjeva "Fidija Invest" d.o.o. Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "AIM studio" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.05.2025.godine u 10:19:48 + 02'00', za izgradnju objekta turističke namjene - hotel sa depadansom kategorije 4* na UP15, na k.p. br. 62/1, 62/9, 40/15 i 40/16 KO Plužine u obuhvatu DUP-a „Centar“ ("Službeni list CG" br. 78/21), Opština Plužine. u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (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).

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

**Mirjana
Đurišić**
Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.08.11
10:25:06 +02'00'