



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/26-2545/3

Podgorica, 06.04.2026. godine

Akcionarsko društvo „Rudnik uglja” Pljevlja

PLJEVLJA
Ul. Velimira Jakšića br.6

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slavko Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/26-2545/3

Podgorica, 06.04.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 Akcionarsko društvo „Rudnik uglja“ Pljevlja za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane DOO „Optimusproject“ d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju stambeno - poslovnog bloka „Stražica“ na katastarskoj parceli broj 2815/1 KO Pljevlja, koja čini urbanističke parcele UP 02.5, UP 03.5, UP 04.5 i UP 05.5, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stražica - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 11/11), opština Pljevlja, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Akcionarsko društvo „Rudnik uglja“ Pljevlja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Optimusproject“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.03.2026. godine u 12:47:54 +01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog bloka „Stražica“ na katastarskoj parceli broj 2815/1 KO Pljevlja, koja čini urbanističke parcele UP 02.5, UP 03.5, UP 04.5 i UP 05.5, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stražica - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 11/11), opština Pljevlja, ukupne bruto razvijene građevinske površine 26.678,48 m² (planom zadato 27.500,00 m²), indeks izgrađenosti 1,47 (planom zadato 1,5), površine pod objektima 5.333,40 m² (planom zadato 6.357,40 m²), indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,35), spratnosti S+P+4 i P+4 (planom zadato S+P+4, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju 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).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/26-2545/1 od 26.02.2026. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se Akcionarsko društvo „Rudnik uglja“ Pljevlja zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimusproject“ d.o.o. Bijelo Polje, za izgradnju stambeno - poslovnog bloka „Stražica“ na katastarskoj parceli broj 2815/1 KO Pljevlja, koja čini urbanističke parcele UP 02.5, UP 03.5, UP 04.5 i UP 05.5, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stražica - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 11/11), opština Pljevlja.

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 stav 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: Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/24-8345/6 izdati dana 17.09.2024. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

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

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Stražica - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 11/11), opština Pljevlja, planirana namjena na urbanističkim parcelama UP 02.5, UP 03.5, UP 04.5 i UP 05.5, blok 5 je stanovanje srednje gustine.

Dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dvije ili više parcela. Ukрупnjavanje urbanističke parcele u tom slučaju utvrđuje se idejnim rješenjem ili urbanističkim projektom. Novoplanirane objekte na urbanističkim parcelama 02.5, 03.5, 04.5 i 05.5 koje čini katastarska parcela 2185/1 KO Pljevlja), graditi kao slobodnostojeće spratnosti P+4, najveće ukupne BGP=27.500,0m²

Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove.

Stanovanje srednjih gustina – višeporodično (SS) - Predviđeno je u postojećim objektima uz ulicu Miloša Tošića (katastarske parcele 2821/1, 2823 i 2828 KO Pljevlja) i na kompleksu rudničke radionice (katastarska parcela 2185 KO Pljevlja) u urbanističkom bloku 5. Planom se predviđa formiranje otvorenih gradskih blokova, koje karakterišu slobodno postavljeni objekti koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj parceli, sa sljedećim urbanističkim parametrima: indeks izgrađenosti do 1,5, indeks zauzetosti do 35% (ukupno za cijeli kompleks – parcelu), procenat ozelenjenih nezastrih površina u odnosu na površinu bloka najmanje 20%, dječija igrališta - 1m²/stanu (min. 150m² površine), broj parking mjesta - u skladu sa normativom 8 PM/1000 m² (lokalni uslovi min 6PM, max 9 PM); najveća spratnost objekata:- P+2+Pk - postojeći objekti (rekonstrukcija postojećeg tavana) i - Su+P+4 (za novoplanirane) međusobna udaljenost objekata - 1 visina višeg objekta u odnosu na fasadu sa stambenim prostorijama - ½ višeg objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama moguće je predvidjeti djelatnosti u bloku, odnos stanovanja i djelatnosti najviše 70% : 30%, gustina stanovanja oko 250 stanovnika/ha.

Potrebe za parkiranjem riješiti na slobodnom prostoru na parceli i u garaži u objektu. Ukoliko se u objektu predviđa podzemna garaža, ona se može graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadanu građevinsku liniju. Ne dozvoljava se ograđivanje parcela izuzev postavljanja žive ograde visine do 0,9m na regulacionu liniju i po obodu zajedničkih parking prostora. Ne dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata na parceli.

Napomena: Na kompleksu rudničke radionice (katastarska parcela 2185, KO Pljevlja) u urbanističkom bloku 5. planom parcelacije je predviđena interna parcelacija, zbog potrebe za

da se u početnoj fazi omogući saobraćajno i infrastrukturno opremanje zemljišta, a parametre za pojedinačne interne parcele, u skladu sa tipologijom izgradnje, je moguće prekoračiti uz uslov da konačni parametri, na nivou cjelokupnog kompleksa budu u skladu sa parametrima zadatim u prvom stavu poglavlja - 3.2.2.2. Stanovanje srednjih gustina – višeporodično (SS).

Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Planom se može za pojedine urbanističke parcele definisati minimum jedna jedinstvena građevinska linija, dvije ili sve tri. Građevinska linija koja je orjentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički i opisno dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički. Planskim dokumentom građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze se na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše:

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m
- platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m
- konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m;

Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade;

Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45° od najbližeg otvora na susjednom objektu.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Optimusproject“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.03.2026. godine u 12:47:54 +01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog bloka „Stražica“ na katastarskoj parceli broj 2815/1 KO Pljevlja, koja čini urbanističke parcele UP 02.5, UP 03.5, UP 04.5 i UP 05.5, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stražica - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 11/11), opština Pljevlja, utvrđeno je da je projektovani objekat u skladu sa planom predviđenom namjenom Stanovanje srednjih gustina – višeporodično (SS), ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 26.678,48 m² (planom zadato 27.500,00 m²); indeks izgrađenosti 1.47 (planom zadato 1.50), indeks zauzetosti 0,29 (planom zadato 0,35), spratnosti S+P+4 i P+4 (planom zadato S+P+4).

Objekti su projektovani u okvirima propisanih građevinskih linija. Projektom dokumentacijom je predviđeno ukupno 149 parking mjesta obračunatih shodno planom zadatom normativu od 6 parking mjesta na 1000m² (lokalni uslovi min. 6PM, maks. 9PM).

Parkiranje je organizovano na pripadajućim parcelama, kao i u okviru garaža objekata.

Za objekat A projektom dokumentacijom je predviđeno ukupno 69 parking mjesta smještenih u garaži. Za osobe smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom namijenjeno je 6 parking mjesta.

Za objekat B projektom dokumentacijom je predviđeno ukupno 61 parking mjesto. U garaži je smješteno 56 parking mjesta i 5 parking mjesta u parteru. Za osobe smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom namijenjena su 4 parking mjesta.

Za objekat C projektom dokumentacijom je predviđeno 19 parking mjesta smještenih u parteru od kojih je 1 namijenjeno za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Sa svih strana je formiran trotoar za nesmetan pristup objektu.

Projektovano rješenje je u skladu sa planom propisanim smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Shodno prednje navedenom, a uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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) 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 podnosiocu zahtjeva „Rudnik uglja“ a.d. Pljevlja, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Optimusproject“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.03.2026. godine u 12:47:54 +01'00', za izgradnju stambeno - poslovnog bloka „Stražica“ na katastarskoj parceli broj 2815/1 KO Pljevlja, koja čini urbanističke parcele UP 02.5, UP 03.5, UP 04.5 i UP 05.5, blok 5, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Stražica - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 11/11), opština Pljevlja u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih 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

