

1. Opšti dio

1.1 Pravni osnov

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, u Podgorici sadržan je u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17).

Članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Državne planske dokumente iz stava 2 ovog člana donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Dokumentacija Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, u Podgorici je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, u Podgorici, broj: 07-4824, od 11.oktobra 2018.godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore Duško Marković;
- Odluka o izmjenama odluke o izradi izmjena i dopuna lokalne studije lokacije "Mihinja" u Podgorici, broj: 07 – 6260, od 27.decembra 2018.godine, koju je donio Predsjednik Vlade Crne Gore Duško Marković;
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, Podgorica;
- Ugovora o izradi Izmjena i dopuna LSL „Mihinja“, u Podgorici, zaključenog između:
 - Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, koju zastupa ministar Pavle Radulović, kao Naručioca, i
 - dr Mladena Đurovića, dipl.inž.arh., rukovodioca izrade Izmjena i dopuna LSL „Mihinja“, u Podgorici, kao Izvršioca.

A u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17)
- Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada Podgorica, do 2025. Godine („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 06/14).

1.2 Planski osnov

Osnovne smjernice za izradu Plana sadržane su u Prostorno urbanističkom planu Podgorice (Službeni list CG- opštinski propisi", broj 06/14), kojim je planirana namjena za ovaj prostor: „površine naselja“.

1.3 Povod, cilj i metodologija izrade Izmjena i dopuna LSL „Mihinja“, u Podgorici

Cilj izrade Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Mihinja" u Podgorici je preispitivanje urbanističkih rješenja u okviru važeće Lokalne studije lokacije „Mihinja“ u Podgorici (Sl. List CG- opštinski propisi 23/12) i shodno razvojnim potrebama, stvaranje planskih preduslova za realizaciju sadržaja naseljske strukture u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice („Sl. List CG – opštinski propisi“, broj 6/14) (u daljem tekstu: PUP Podgorica). Izmjenama i dopunama LSL je naročito potrebno omogućiti realizaciju dijela sadržaja u zahvatu Plana na urbanističkim parcelama čija je namjena stanovanje malih gustina i za koje je predviđena razrada putem konkursa. Kroz izradu novog planskog rješenja neophodno je uraditi detaljnu razradu i definisati uslove, smjernice i urbanističke parametre za realizaciju planskog rješenja bez sprovođenja konkursa.

U postupku izrade Izmjena i dopuna LSL treba se pridržavati metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti („Sl. List CG“, broj 88/17).

1.4 Obuhvat i granice Izmjena i dopuna LSL „Mihinja“, u Podgorici

Programskim zadatkom dat je orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna LSL-a od 131,55 ha na skici, tako da se poklapa sa granicama iz LSL „Mihinja“, Sl.List CG - opštinski propisi broj 23/12.

Orijentacioni zahvat je dat na svim grafičkim prilogima Koncepta plana. Orijentaciona površina zahvata plana iznosi 131,55 ha.

Granica zahvata plana i koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana biće određene u Nacrtu plana, na osnovu kojih podataka će biti određena i tačna površina zahvata.

2. Dokumentaciona osnova

2.1 Izvod iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, do 2025.godine, Sl.list CG - opštinski propisi, broj 6/2014

Osnovna opredjeljenja po planskim zonama/cjelinama

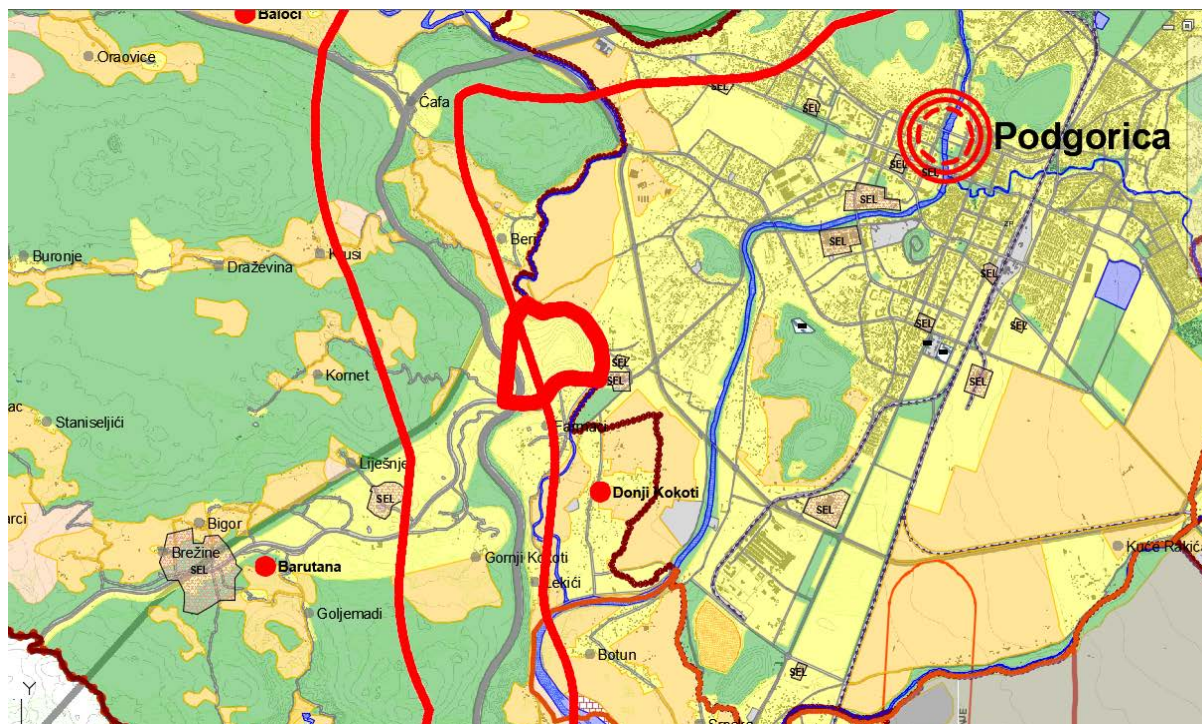
PZ Lješkopolje (naselja: Beri, Donji Kokoti, Farmaci, Grbavci, Krusi i Lekići), lokalni centar Donji Kokoti.

Najprikladnija poljoprivredna zemljišta su osnovna determinanta razvoja ove zone. PPO (1990) je predviđao da se naselja razvijaju isključivo za potrebe gazdinstava koja se bave poljoprivredom. To se nije ostvarilo, sva naselja bilježe značajan demografski rast, ali i veliki broj bespravno podignutih objekata. PPO (1990) je predviđao izgradnju novog lokalnog puta uz desni brijeg Morače, od mosta kod Vukovaca do Lekića. Nasip puta trebalo bi da bude i odbrambeni nasip od poplava. Mjere zaštite od poplava, po PPO (1990), morale bi se sprovoditi i u koritu Sitnice. Predviđena je bila zaštita izvorišta Farmaci (vod

ovod za Lješkopolje i PZ Barutana) sa pošumljavanjem (zaštitne šume) koje bi se produžile duž obodnih padina prema Vukovcima. Veći dio ove planske zone obuhvaćen je, u području predlaganom za zaštitu, kao predio posebnih prirodnih odlika Mareza–Zelenika-sliv Sitnice. Mjere zaštite obuhvataju, prije svega, očuvanje i unapređenje postojećih prirodnih i pejzažnih vrijednosti. Od planiranih uređenja ništa nije realizovano. Predviđena trasa autoputa Bar-Boljare, koji prolazi po zapadnom dijelu ove zone, odvaja naselje Kruse. Treba na odgovarajući način obezbijediti saobraćajni pristup naselju. S obzirom na kvalitetno poljoprivredno zemljište, rast naselja se usmjerava unutar postojećih građevinskih zemljišta, prvenstveno za poljoprivredna gazdinstva.

Površine naselja obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).





LEGENDA

- Državna granica
- Opštinska granica
- - - - Granica PUP
- Granica GO
- Površine naselja
- Obradivo zemljište
- Drugo poljoprivredno zemljište
- Šumske površine
- Ostale prirodne površine
- Vodne površine
- Površine tehničke infrastrukture
- Površine za posebne namjene i specijalne režime korišćenja
- Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja
- Zaštićena područja

Smjernice prostornog uređenja vangradskog područja

Vangradsko područje Glavnog grada Podgorica uređuje se sa ukupno 33 planska i regulaciona dokumenta. U slučaju potrebe, posebno u dokumentima koji zauzimaju veće površine, moguće je i njihovo planiranje u fazama i segmentima koji predstavljaju posebne prostorne i funkcionalne cjeline.

Tabela 10.4: PUP Glavnog grada Podgorica: pregled državnih planskih dokumenata, urbanističkih projekata (UP) i lokalnih studija lokacija (LSL)

Nivo dokumentacije	Br.	Planski dokument	Planska cjelina/zona	Predviđene promjene i dopune postojećih i sadržaj novih dokumenata
Lokalna studija lokacije /LSL/	1	LSL „Mihinja“ (2012)	Lješkopolje	Mješovita namjena
	2	LSL "Rogami"	Rogami	Stanovanje male gustine sa stanovanjem u poljoprivredi i ostali kompatibilni sadržaji. Uređenje korita rijeke Morače
	3	LSL "Doljani"	Doljani	Stanovanje male gustine sa stanovanjem u poljoprivredi i ostali kompatibilni sadržaji.
	4	LSL "Vojni aerodrom"	Golubovci	Po posebnim propisima
	5	LSL „Aerodrom“	Golubovci	Infrastruktura aerodroma i pratećih sadržaja
	6	LSL „Veruša“	Lijeva Rijeka	Valorizacija seoskog i planinskog turizma i svih pratećih sadržaja
	7	LSL „Opasanica“	Lijeva Rijeka	Valorizacija seoskog i planinskog turizma i svih pratećih sadržaja
	8	LSL „Brskut“	Lijeva Rijeka	Valorizacija seoskog i planinskog turizma i svih pratećih sadržaja
	9	LSL „Bukumirsko jezero“	Ubli	Valorizacija seoskog i planinskog turizma i svih pratećih sadržaja
	10	LSL „Rikavačko jezero“	Ubli	Valorizacija seoskog i planinskog turizma i svih pratećih sadržaja
	11	LSL „Korita“	Ubli	Valorizacija seoskog i planinskog turizma i svih pratećih sadržaja

Zapadna brda

Ovom planskom području pripadaju : Komani, Barutana i Lješkopolje.

Smjernice i mjere za uređenje ovog područja date su u poglavlju 9.2.2.2 u predjelu u kojem ovo područje pripada: tip 5 – Istočna i zapadna brda ekonomskih šuma i pašnjaka.

Tipologija naselja (sela) i preporuke za građenje

Kao i planskim područjima Istočnih i Sjevernih brda, ruralne naseobine su nastajale bez planske osnove, uslovljene reljefom i klimom. Uglavnom su to sela razbijenog tipa, gdje se kuće nalaze na većim međusobnim udaljenostima. Stare stambene jedinice se obično nalaze na nagibu, u brdu, kako bi se očuvale obradive površine, a objekti zaštitili od vjetrova i padavina. Blizina gradskog jezgra uslova je neadekvatan, neplanski urbani razvoj na ovim prostorima. Kao rezultat uzurpacije kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, šumskih i vodnih ekosistema, dolazi do konflikata u korišćenju prostora sa stanovišta ekologije, uređivanja predjela, prirodnih bogatstava i sl. Ovakvi ataci na prostor najprisutniji su u području Veljeg Brda i Mareze, dok ostala područja, uglavnom, imaju već opisani ruralni karakter. Osim uzurpacije, bespravna gradnja podrazumijeva i nepoštovanje standarda prostornog i urbanističkog planiranja, arhitektonskih i građevinskih pravila i regulative, a sve ovo je uslovljeno demografskim kretanjima, nedosljednim primjenjivanjem zakona i regulativa, niskim životnim standardom i sl. Očuvanje prirodnih i ekoloških vrijednosti je od posebnog značaja za dalji razvoj. Urbanizaciju prilagoditi prirodi, kao naslijeđenu urbanu strukturu koja na specifičan način karakteriše ovo područje, treba prepoznati i sačuvati. Očuvanje postojećih i podizanje novih zaštitnih šuma od posebnog je značaja za zaštitu izvorišta vode, zaštitu od erozije i zaštitu prirodnog ambijenta u zonama prirodnih i kulturnih dobara. Sem toga, zaštitne šume doprinose stvaranju sistema ekoloških zona i koridora, a njihovom kultivacijom se postiže sanacija pejzaža.

Mjere i smjernice unutar tipova i područja karaktera

Operativni ciljevi:

- Razvoj održivog turizma Glavnog grada Crne Gore- ekološke države
- Stvaranje platforme za pravni okvir razvoja turizma, sporta i rekreacije
- Uključenje javnosti (lokalnog stanovništva) u razvoj predjela
- Sprovođenje međunarodnih i državnih mjera zaštite
- Stvaranje i očuvanje predionih odlika kroz njihovu plansku zaštitu
- Depopulacija ruralnih naselja kroz razvoj eko-turizma.

Mjere Tip 5 Istočna i zapadna brda ekonomskih šuma i pašnjaka

- Očuvanje geometrije, veličina i mjera morfoloških karakteristika, kao i najzastupljenijih međuodnosa;
- Zaštita vizura, kao i zaštita prekida u vizurama;
- Izrada detaljne karte erozije;
- Čišćenje divljih deponija i uvođenje mjera za sprečavanje njihovog ponovnog nastanka,
- Formiranje staza saznanja;
- Izbjegavanje većih promjena u postojećem odnosu prirodnog ambijenta naspram izgrađenog, šuma naspram polja i sl.;
- Potencijal ECO turizma: ljekovito bilje, aromatično, pečurke i šumski plodovi;
- Ekonomske šume kao privredni potencijal opštine - od ukupne površine državnih šuma 79% čine privredne šume čiji je cilj ostvarivanje maksimalne i trajne proizvodnje drveta, odgovarajućeg kvaliteta i ostalih šumskih proizvoda;
- Potrebno je stalno očuvanje sklopa i obraslosti šumskog fonda, kao i gazdovanje šumama sa odgovarajućim planovima upravljanja šumama;
- Stroga kontrola eksploatacije šumskog fonda;
- Zaštiti i postojeće zaštitne šume uz padine brdskog dijela;
- Šumske mjere (Zakon o šumama "Sl. list Crne Gore", br. 74/10 od 17.12.2010, 40/11 od 08. 08. 2011):
Zabranjeno je, osim u slučajevima i pod uslovima utvrđenim ovim zakonom:

- 1) pustošenje i krčenje šuma;
- 2) čista sječa šuma i sječa velikog intenziteta koja nije planirana kao redovan vid obnavljanja šuma;
- 3) sječa koja nije u skladu sa programom gazdovanja šumama;
- 4) sječa stabala zaštićenih i strogo zaštićenih vrsta drveća;
- 5) podbjeljivanje stabala;

- 6) sakupljanje nedrvenih šumskih proizvoda;
 - 7) sječa sjemenskih sastojina i sjemenskih stabala koja nije predviđena programom gazdovanja šumama, odnosno izvođačkim projektom;
 - 8) samovoljno zauzimanje šuma i šumskog zemljišta, uništavanje ili oštećivanje šumskih zasada, oznaka i graničnih znakova;
 - 9) odlaganje otpada, štetnih i opasnih materija i otpadaka, kao i zagađivanje šuma na bilo koji način;
 - 10) preduzimanje drugih radnji kojima se slabi prinosna snaga šuma ili ugrožava funkcija šume.
- Smanjiti depopulaciju i deagrarizaciju kroz stvaranje ECO Lodge turizma – stvaranje ruralnog turizma;
 - Upotreba autohtonih materijala pri stvaranju turističkih naselja, kao i gradnja u tradicionalnom maniru prostora;
 - Sačuvati rječne tokove u prirodnom obliku;
 - Podizanje zaštitnih pojaseva uz putne pravce, kao i vodoizvorišta i tokove rijeka i rječica;
 - Za poljoprivrednu proizvodnju ne preporučuju se zemljišta na padinama sa velikim nagibom preko 25%, što uslovljava intenzivno erodiranje zemljišta;
 - Prostornim planom Crne Gore do 2020. god. date su smjernice za izradu planova područja od posebnog znacaja, u kome ulaze kategorije: Područja posebnih vrijednosti prirode i ruralna područja kojima je neophodna revitalizacija.

2.2 Izvod iz LSL-a „Mihinja“, opštinski propisi broj 23/12, obrađivač „Arhient“ d.o.o, Podgorica

Na prostoru koji obuhvata Lokalna studija lokacije „Mihinja“, a prema potrebama i željama društvenih subjekata i korisnika prostora, postavkama Izmjena i dopuna PPO-a za prostor Lokalne studije lokacije „Mihinja“, formiran je koncept organizacije prostora i sadržaja sa ciljem da se formira naseljska struktura ekskluzivnog kvaliteta, uspostavi što efikasnija saobraćajna povezanost i ambijentalna ujednačenost prostora i saobraćajna povezanost sa naseljskom strukturom sa druge strane rijeke Sitnice sa ciljem ostvarenja što boljeg zadovoljavanja potreba korisnika.

U okiru zone zahvata plana, saglasno Izmjenama i dopunama PPO-a, namjena prostora podjeljena je u tri kategorije:

- površine naselja (N) - građevinska zemljišta (GZ) i
- poljoprivredne površine (P) - obradive površine (PO) i
- površine tehničke infrastrukture (TI) - koridor saobraćajne infrastrukture - autoputa (TIS) i
- površine kopnenih voda (VO) - površinske vode rijeke Sitnice (VPŠ).

U okviru površina naselja planirane su sledeće pretežne namjene:

- površine za centralne djelatnosti (CD) i zdravstvenu zaštitu (Z),
- površine za stanovanje male gustine (SMG), koje obuhvataju porodično i višeporodično stanovanje i
- površine za pejzažno uređenje naselja (PU), koje obuhvataju: površine javne namjene (PUJ); površine ograničene namjene (PUO) i površine specijalne namjene (PUS).

Radi lakše identifikacije, prostor zahvata plana podjeljen je na urbanističke zone, saglasno namjeni površina.

Površine građevinskih zemljišta podjeljene su na sledeće zone:

- zonu A, koja obuhvata centralne djelatnosti,
- zonu B (B, B' i B''), koja obuhvata višeporodično stanovanje male gustine,
- zonu C, koja obuhvata porodično stanovanje male gustine i
- zonu D (D, D' i D''), koja obuhvata površine pejzažnog uređenja.

Poljoprivredne površine - obradive površine u zahvatu plana određene su kao zona E a površine tehničke infrastrukture - koridor autoputa kao zona F.

Centralne djelatnosti zahvataju najviši, centralni dio brda Mihinja i imaju dominantnu poziciju u zahvatu plana, sa dobrim vizurama prema gradu. Planom je taj prostor određen kao zona A. Glavni sadržaj ove namjene je specijalizovani zdravstveni centar, koji će imati dominantnu poziciju u prostoru.

Ostali sadržaji su oni koji čine obilježje centra naselja: poslovni, komercijalni i uslužni sadržaji, trgovački (tržni) centar, objekti u funkciji sporta i rekreacije, ugostiteljski i objekti za smještaj turista.

Stanovanje malih gustina obuhvata dvije vrste objekata:

- **višeporodično stanovanje i**
- **porodično stanovanje.**

Višeporodično stanovanje planirano je u dvije kategorije, na tri lokaliteta:

- Na južnim i jugoistočnim padinama brda Mihinja, zona B i sjeverozapadnoj strani stambenog naselja, koje graniči sa poljoprivrednim površinama i koridorom saobraćajne infrastrukture, zona B', planirano je pet (5) urbanističkih parcela, u okviru kojih je moguća izgradnja više stambenih objekata namijenjenih za luksuzno stanovanje. Zbog nepovoljnih nagiba terena, za urbanističke parcele ove namjene su predviđene za razradu urbanističko-arhitektonskim konkursom u organizaciji nadležnog organa lokalne samouprave. Za predmetne parcele ovim planom su definisani saobraćajni pristup i osnovne smjernice za organizovanje konkursa a konkursno rješenje će definisati detaljan sadržaj i organizaciju lokacije, kapacitete objekata i njihovu materijalizaciju, parterno uređenje i materijalizaciju i faze realizacije. Konkursno rješenje biće osnov za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

oznaka urb.parcele			Indeks zauzet osti	Indeks izgradje nosti	maksimaln a spratnost	maksimalna povrsina pod objektima (m2)	maksim alna BGP (m2)	namjena	napomena	maksim alni broj domacin stava	procjenj eni broj stanovni ka
UP	1	147777	0.2	0.4	S+P+1	29555	59111	stanovanje male gustine	razrada konkursom/ višeporodično stanovanje	253	825.86
UP	2	56249	0.2	0.4	S+P+1	11250	22500	stanovanje male gustine	razrada konkursom/ višeporodično stanovanje	96	314.35
UP	3	48734	0.2	0.4	S+P+1	9747	19494	stanovanje male gustine	razrada konkursom/ višeporodično stanovanje	84	272.35

3. Analiza postojećeg stanja

3.1 Prirodni uslovi

3.1.1 Položaj u prostoru

Prostor obuhvaćen ovim planom nalazi se van GUR-a Podgorica, ali u neposrednoj blizini rijeke Sitnice, koja sa istočne strane predstavlja granicu GUR-a Podgorica. Sa sjeverne strane, zahvat se graniči dijelom sa rijekom Sitnicom, dijelom sa poljoprivrednim površinama i dalje, naseljem Beri. Sa istočne strane, prostor je ograničen rijekom Sitnicom, sa naseljem Donja Gorica na drugoj obali rijeke. Sa južne strane, prostor je ograničen putnim

pravcem Podgorica – Cetinje, sa naseljem Farmaci na drugoj strani saobraćajnice visoke frekvencije. Sa zapadne strane, zahvat se graniči sa prostorom koji je namjenjen infrastrukturi Auto-puta.

Posmatrano u širem smislu, predmetni prostor okružuju sa sjeverne strane naselje Beri, sa južne Farmaci, sa istočne ga od naselja Donja Gorica dijeli rijeka Sitnica, dok ga sa zapadne strane koridor autoputa dijeli od naselja koja pripadaju planskoj zoni Barutana – Krusi, Kornet, Liješnje i Gornji Kokoti.

Prostor je udaljen oko 8 km od centra Podgorice. Sa centrom grada je povezan putnim pravcem Podgorica – Cetinje, bulevarom Cetinjski put, bulevarom Džordža Vašingtona i bulevarom Svetog Petra Cetinjskog. Zahvat plana se nalazi u neposrednoj blizini putnog pravca ka gradovima Cetinje i Budva, dok se na 4 km udaljenosti nalazi i put ka Nikšiću, kao i put ulicom Vojislavljevića ka Baru.

Zemljište je u jakom nagibu, a prostor zahvata vrh brda sa najvišom tačkom od 117,5 mnv, i padinama sa svake strane, sa najnižom tačkom na istočnoj strani zahvata kod rijeke Sitnice od 32,5 mnv.

Teren je heterogenog nagiba i kreće se: od skoro ravnog i nagiba manjih od 5° na platou na zapadnoj strani brda, nagiba 5 - 10° na centralnim i zapadnim djelovima brda, do nagiba 10 - 30° na istočnoj i južnoj padini brda.

Prema Klasifikaciji predjela PUP-a Glavnog grada Podgorice, zahvat plana se nalazi u planskom području V Zapadna brda – Lješanska nahija 23. Lješkopolje, planskoj zoni PZ Lješkopolje. Zahvat plana se nalazi u katastarskoj opštini Farmaci.

3.1.2 Odlike terena (geološka građa, pedološke karakteristike, hidrogeološke i hidrografske karakteristike, seizmička aktivnost)

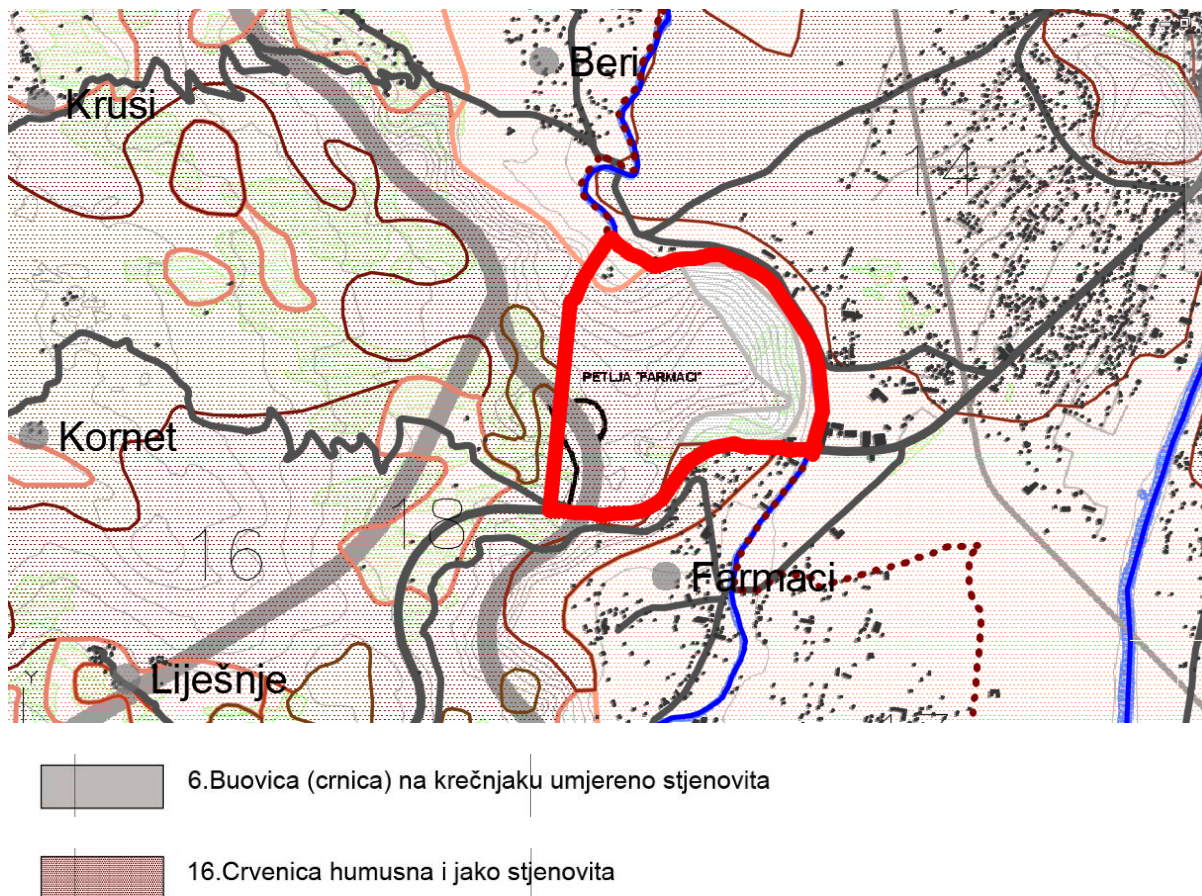
Karta podobnosti za urbanizaciju PUP-a Glavnog grada Podgorica je rađena za urbana područja Podgorice, Golubovaca i Tuzi, stoga nema podataka o podobnosti predmetnog terena za urbanizaciju.

Upoređujući morfologiju terena sa karakterističnim modelima terena iz Karte podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice može se zaključiti da se tereni na centralnom i zapadnom dijelu brda mogu svrstati u drugu (II) kategoriju, kao tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju a da se tereni nagiba 10 - 30° mogu svrstati u treću (III) kategoriju, kao tereni sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju.

DRUGA KATEGORIJA - tereni sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju (nagibi terena od 5 do 10 stepeni, dubina do podzemnih voda od 1,5 do 4m, nosivost terena od 120 do 200 kN/m² i dr.);

TREĆA KATEGORIJA - tereni sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju (nagibi terena od 10 do 30 stepeni, dubina do podzemnih voda od 1,5 do 4m, nosivost terena od 70 do 120 kN/m² i dr.).

Pedološka karta PUP-a Glavnog grada Podgorica je dala podatke za područje zahvata plana, ali ti podaci nisu detaljnije obrađeni u tekstualnom dijelu plana.



Zbog izraženih nagiba, prostor u zahvatu ovog plana spada u kategoriju uslovno stabilnih terena i **obavezna su geomehanička istraživanja tla za sve vrste radova na izgradnji i uređenju prostora.**

Litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m.

U zahvatu plana se nalazi dio površinskih voda rijeke Sitnice.

Matica izvire iz Donjeg Zagaraca. Od sastava sa Marezom, odnosno Trešnjicom, ona nosi ime Sitnica. U toku malog vodostaja ona gubi značajne količine vode u ponoru – estaveli „oko Matice“, tako da u nastavku njen tok, kao Sitnica, u periodu jula i avgusta presuši.

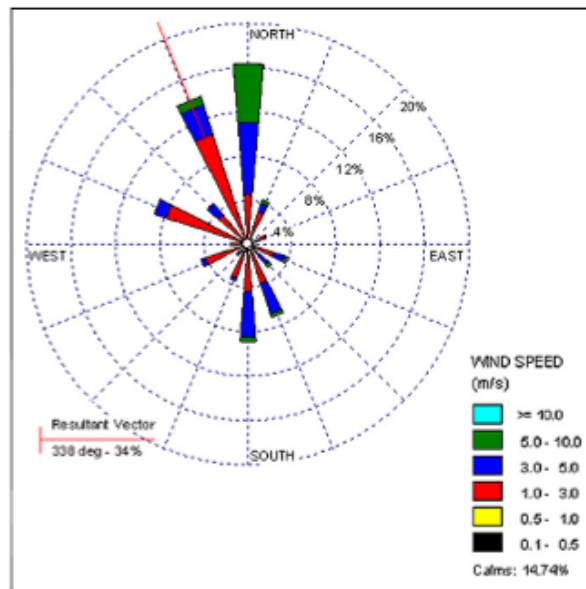
Sitnica - je nekad bila granica Crne Gore i Turske, a danas je ona dobrim dijelom linija urbanog dijela glavnog grada i neurbanog seoskog područja (Beri, Farmaci). Regulisanje gubljenja vode Matice u toku ljetnjeg perioda, Sitnica bi, moguće, imala stalni tok – ne bi presušivala, što bi veoma pozitivno uticalo na njeno bliže i šire okruženje.

Prema Karti Seizmičke rejonizacije Crne Gore (Seizmološki zavod Crne Gore, 1982.godine), prostor zahvata plana je obuhvaćen područjem 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa, za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnošću pojave 63%. (Izvor podataka: PUP Glavnog Grada Podgorice)

3.1.3 Klima

Klima Podgorice je klasifikovana kao mediteranska klima sa toplim i suvim ljetima i umjereno hladnim zimama. Srednje godišnje padavine iznose 1.544 mm (60,8 in). Blizina Jadranskog mora i uticaj planinskog zaleđa rezultira pojavom izmijenjenog sredozemnog tipa klime sa svojim specifičnim karakteristikama, toplim i vrućim ljetima i blagim i kišovitim zimama. Temperatura prelazi 25°C u oko 135 dana godišnje. Period srednjih dnevnih temperatura iznad 0°C traje i preko 320 dana u godini, a iznad 15°C oko 180 dana. U Podgorici srednja godišnja temperatura je 15.5°C sa srednjom minimalnom od 5°C u januaru i srednjom maksimalnom od 26.7°C u julu. Podgorica je jedan od najtoplijih gradova u Evropi. Srednji godišnji broj tropskih dana (maksimalne temperature iznad 30°C) ovdje je od 50 do 70 dana. Podgorica je naročito poznata po izuzetno toplim ljetima: temperature iznad 40°C su uobičajene u julu i avgustu.

Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika (Ruža vjetra: grafikon 2.4. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april. Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, uticuci na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetra se povećava, skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i manje jačine i po pravilu donose padavine.



Grafikon 4.1: Ruža vjetrova u Podgorici

U odnosu na poziciju u prostoru, u generalnom pristupu, područje zahvata pripada izmijenjenom brdskom submediteranskom klimatu (niže pozicije: Lješanske nahije, Komana, Bandića, Pipera, Bratonožica, Kuća, Malesije 100 – 400 mm).

Međutim, ovakvu vertikalnu klimatsku zonalnost postojeće orografske osobenosti bitno modifikuju, pa na istoj nadmorskoj visini u odnosu na reljefne oblike i ekspoziciju imamo čitavo šarenilo mikroklima.

(Izvor podataka: PUP Glavnog Grada Podgorice)

3.2 Stvoreni uslovi

3.2.1 Izgrađenost i opremljenost prostora

Područje Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“ obuhvata prostor površine cca 131.56 ha koji je heterogenog nagiba i kreće se: od skoro ravnog i nagiba manjih od 5° na platou na zapadnoj strani brda, nagiba 5 - 10° na centralnim i zapadnim djelovima brda, do nagiba 10 - 30° na istočnoj i južnoj padini brda.

Zahvat plana obuhvata površine Drugog poljoprivrednog zemljišta (prirodno neplodno zemljište, pašnjak, šuma) površine Stanovanja male gustine, površine Drumskog saobraćaja, Površine kopnenih voda – Površinske vode.

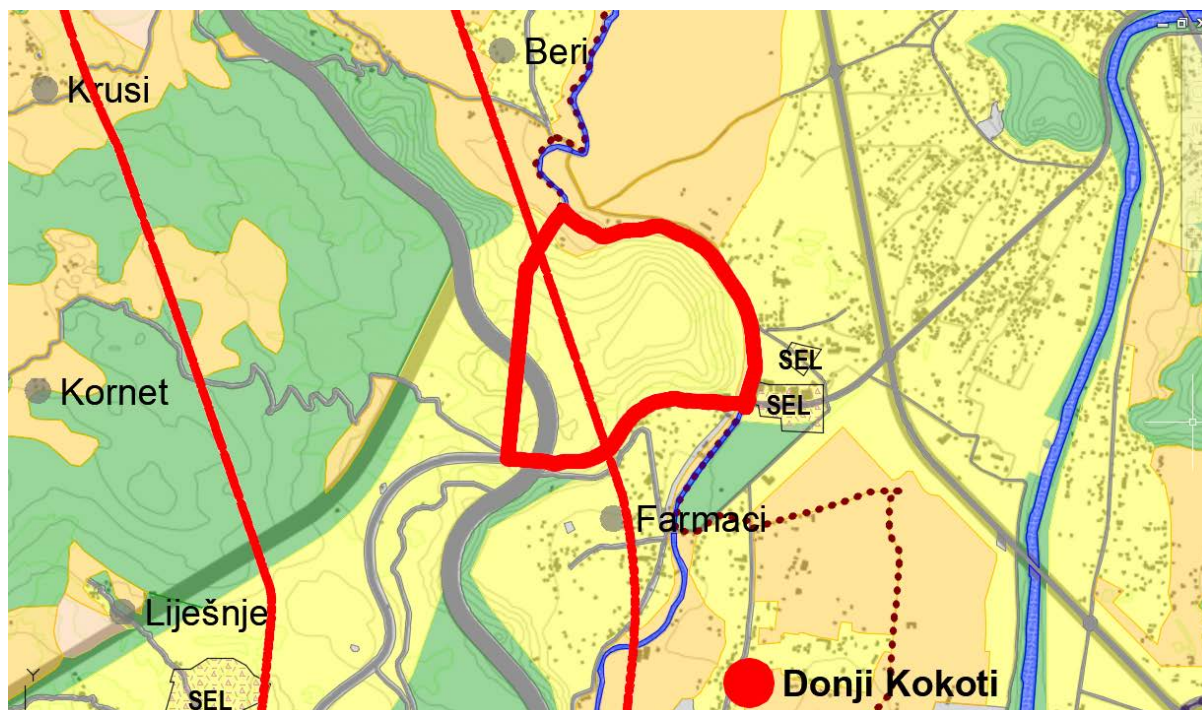
Prostor zahvata plana je u velikoj mjeri neizgrađen, sa ukupno deset izgrađenih manjih objekata stanovanja, bez objekata i opreme infrastrukture.

Stepen realizacije planiranih površina u LSL-u „Mihinja“, Sl.List CG - opštinski propisi broj 23/12 je 0%.

3.2.2 Analiza kontaktnih zona

Prostor obuhvaćen ovim planom nalazi se van GUR-a Podgorica, ali u neposrednoj blizini rijeke Sitnice, koja sa istočne strane predstavlja granicu GUR-a Podgorica. Sa sjeverne strane, zahvat se graniči dijelom sa rijekom Sitnicom, dijelom sa poljoprivrednim površinama i dalje, naseljem Beri. Sa istočne strane, prostor je ograničen rijekom Sitnicom, sa naseljem Donja Gorica na drugoj obali rijeke. Naselje Donja Gorica nije obrađeno planskim dokumentom, pa se analizirati može sa aspekta namjena datih u GUR-u Podgorica, a one su definisane kao: Poljoprivredne površine, Površine stanovanja male gustine, Mejšovita namjena, Centralne djelatnosti. Sa južne strane, prostor je ograničen putnim pravcem Podgorica – Cetinje, sa naseljem Farmaci na drugoj strani saobraćajnice visoke frekvencije. Sa zapadne strane, zahvat se graniči sa prostorom koji je namijenjen infrastrukturi Auto-puta.

Stepen realizacije planiranih površina u LSL-u „Mihinja“, Sl.List CG - opštinski propisi broj 23/12 je 0%.



	Površine naselja
	Obradivo zemljište
	Drugo poljoprivredno zemljište
	Šumske površine
	Ostale prirodne površine
	Vodne površine
	Površine tehničke infrastrukture
	Površine za posebne namjene i specijalne režime korišćenja
	Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja
	Zaštićena područja

3.3 Ocjena stanja

U odnosu na period od donošenja LSL „Mihinja“, Sl.List CG - opštinski propisi broj 23/12, nije se realizovala ni jedna planirana površina a izgrađen je jedan objekat na površini namijenjenoj pejzažnom uređenju predmetnog zahvata.

Zahvat plana je povezan javnim saobraćajem sa centrom grada, prigradskom linijom. Najbliži vrtić – vrtić Bajka se nalazi u naselju Donja Gorica, na 3 km od predmetnog područja. Međutim, po projekcijama iz PUP-a Glavnog grada Podgorice, ova vaspitana ustanova ne zadovoljava ni potrebe naselja Donja Gorica. U planskoj zoni Lješkopolje ne postoji ni jedan vrtić. Najbliža Osnovna škola, OŠ Vlado Milić, se nalazi na oko 1 km od predmetnog područja i pripada naselju Donja Gorica. Postojeća škola, po projekcijama iz PUP-a, uglavnom zadovoljava potrebe naselja Donja Gorica. U planskoj zoni Lješkopolje ne postoje osnovne škole, a po projekcijama iz PUP-a neophodno je izgraditi oko 1000 m² površine objekata osnovne škole radi zadovoljenja potreba cijele planske zone Lješkopolje. Najbliža zdravstvena ustanova je Klinički centar. U bližem okruženju se ne nalaze javni sadržaji.

Iz svega navedenog, može se zaključiti da je predmetni prostor dobro povezan sa gradskim područjem, gdje se na oko 5 km udaljenosti mogu zadovoljiti sve potrebe za objektima društvenog standarda, s tim da se u budućnosti poboljša kvalitet i frekventnost javnog saobraćaja. Neophodno je, međutim, područje obezbijediti vaspitnim ustanovama – vrtićima i osnovnim školama, kao i bližim ambulantama ili domovima zdravlja. S obzirom da je lokalni centar planske zone naselje Donji Kokoti, većinu ovih sadržaja bi trebalo planirati u granicama tog naselja.

Ekonomsko demografska analiza

Ocjene demografske projekcije za 2025. godinu

Polazišta za demografsku projekciju Glavnog grada do 2025. godine su: demografska kretanja od 1981. do danas i projekcija integralnog razvoja. Izraženi trend metropolizacije Podgorice, sa prilivom stanovništva u urbano gradsko jezgro, prigradska naselja i područja gradskih opština Golubovci i Tuzi (Zetska ravnica) traje i dalje. Ovakve migracije, kako sa brdsko-planinskog prostora Podgorice, tako i sa ostalog dijela Crne Gore, modifikovali su ravničarski dio Glavnog grada u prostor sasvim nove demografske fizionomije. Po pravilu, stambena gradnja zauzela je plodna zemljišta, što je i izazvalo komunalne probleme (putevi, energetika, vodosnabdijevanje, prečišćavanje otpadnih voda, odlaganje čvrstog otpada) i probleme u zaštiti kvaliteta životne sredine. U demografskoj projekciji PUP-a Podgorice, policentrični razvoj ima u vidu stvaranje uslova za zadržavanje stanovništva i na brdsko-planinskom prostoru, u smislu valorizacije ekonomskih resursa na tom prostoru (hidroenergija, energija vjetra, energija sunca, poljoprivreda, šumarstvo, primarna drvna industrija, turizam). Takav scenario razvoja pretpostavlja integralni razvoj, prvenstveno kroz razvoj infrastrukture i privrednih aktivnosti.

Tabela 6.3: Projekcija broja stanovnika i domaćinstava Podgorice 2025. po pripadnosti urbanim područjima

Urbano područje	Lica				Domaćinstva			
	Popis 2011	Projekcija		Indeks 2025/2011	Popis 2011	Projekcija		Indeks 2025/2011
		2020	2025			2020	2025	
Golubovci	9.567	10.411	10.928	1,14	2.574	3.029	3.330	1,28
Podgorica	152.602	166.920	175.132	1,15	48.012	57.319	63.382	1,32
Tuzi	5.678	6.464	6.787	1,20	1.327	1.675	1.873	1,39
Van urbanih područja	18.090	19.210	20.160	1,12	5.132	5.974	6.634	1,28
UKUPNO	185.937	203.005	213.007	1,15	57.045	67.997	75.219	1,32

Na osnovu projekcije broja stanovnika i domaćinstava u narednom planskom periodu došlo se do podatka da se prosječan broj članova po domaćinstvu smanjuje na 2,94. Na osnovu ovoga data je projekcija broja domaćinstava po planskim područjima i zonama u narednom periodu.

Broj potrebnih stanova računat je po principu da svakom domaćinstvu pripada jedan stan, a da se projekcija potrebnih stanova računa po stopama rasta domaćinstava do 2025. godine.

Predviđa se da se porast stanovništva, odnosno domaćinstava (posljedično i stanova) u planskim cjelinama izvan plaskog područja Podgorice, usmjerava u lokalne i turističke centre tih planskih cjelina, odnosno da prati planirani razvoj mreže naselja Glavnog grada.

Tabela P1.1: Projekcija broja stanovnika Glavnog grada Podgorica po planskim područjima i cjelinama - kohezijska varijanta

Plansko područje/ Planska cjelina	Naselje	Popis 2003.	Popis 2011.	Projekcija 2015.	Projekcija 2020.	Projekcija 2025.
23 Lješkopolje	Beri	485	556	426	443	461
	Donji Kokoti	772	414	472	487	499
	Farmaci	372	462	595	623	652
	Grbavci	552	575	40	41	41
	Kruse	63	40	195	199	202
	Lekići	196	193	581	615	651
	UKUPNO	2.440	2.240	2.309	2.408	2.506

Tabela P1.2: Projekcija broja domaćinstava Glavnog grada Podgorica po planskim područjima i cjelinama - kohezijska varijanta

Plansko područje/ Planska cjelina	Naselje	Popis 2003.	Popis 2011.	Projekcija 2015.	Projekcija 2020.	Projekcija 2025.
23 Lješkopolje	Beri	136	159	123	130	136
	Donji Kokoti	197	120	146	162	180
	Farmaci	105	161	229	272	323
	Grbavci	131	140	10	10	10
	Kruse	17	14	77	92	109
	Lekići	56	60	188	210	234
	UKUPNO	642	654	773	876	993

Tabela P1.3: Pregled razmještaja stanova po planskim cjelinama

Planska cjelina	Ukupno	Bez podataka	Nastanjeni			Nenastanjeni		Privremeno stanovanje		
			Samo stanovanje	Stanovanje sa djelatnostima	Samo djelatnosti	Privremeno nenastanjeni	Napušteni	Vikendice	Porodična kuća	Druga vrsta zgrade
23 Lješkopolje	810	5	626	3	0	113	11	31	21	0

Tabela P1.7: Projekcije broja djece predškolskog uzrasta i potrebnih površina objekata predškolskih ustanova

Planska cjelina	Postojeće			Projekcije			Razlika	
	Broj djece	Površine objekata	Slobodne površine	Broj djece (obuhvat 50%)	Površine objekata	Slobodne površine	Površine objekata	Slobodne površine
23 Lješkopolje				120	659	1799	659	1.799

Tabela P1.9: Projekcije broja učenika i potrebnih površina objekata osnovnih škola po planskim cjelinama

Planska cjelina	Postojeće			Jedna smjena			Dvije smjene		Razlika	
	Broj učenika	Površine objekata	Slobodne površine	Broj učenika	Površine objekata	Slobodne površine	Površine objekata	Slobodne površine	Površine objekata	Slobodne površine
23 Lješkopolje				295	1.771	2.952	886	1.476	886	1.476

Tabela P1.12: Projekcije korisnika primarne zdravstvene zaštite i potreban medicinski kadar

Planska cjelina	Ukupno odrasli	Ukupno djeca	Ukupno žene	ID odrasli	ID djeca	ID žene
23 Lješkopolje	2.146	535	1.061	1	0	0

* projektovani broj doktora po područjima je zasnovan maksimalnim vrijednostima opterećenja na osnovu normativa kadra za primarnu zdravstvenu zaštitu i to: 2000 odraslih po doktoru, 2000 djece po doktoru i 8000 žena po doktoru.

Problemi, ograničenja i potencijali

Ograničenja u zahvatu plana su:

- Tereni sa znatnim i neznatnim ograničenjima za urbanizaciju;
- Postojeća saobraćajna mreža (putni pravac Podgorica – Cetinje);
- Planirana saobraćajna mreža (koridor autoputa, petlja Farmaci i planirane saobraćajnice iz LSL „Mihinja“, SI.List CG - opštinski propisi broj 23/12);
- Nepostojanje objekata zdravstvene zaštite, objekata školstva i socijalne zaštite (ambulate, domovi zdravlja, vrtići, osnovne škole) u neposrednoj blizini, kao ni ostalih objekata društvenog standarda

- Slaba frekventnost linija javnog prevoza.

Potencijali koji postoje u zahvatu plana su;

- Dobra povezanost sa urbanim jezgrom grada;
- Dobra povezanost sa izlascima iz grada, kako u postojećem tako i u planiranom stanju u PUP-u;
- Dobra osunčanost zahvata plana.

3.4 Numerički podaci postojećeg stanja

Na teritoriji plana se nalazi deset **izgrađenih objekata** (na osnovi podataka sa sajta Uprave za nekretnine), **a cijelu površinu plana čine** površine Drugog poljoprivrednog zemljišta (prirodno neplodno zemljište, pašnjak, šuma), **površine Stanovanja male gustine, površine Drumskog saobraćaja, Površine kopnenih voda – Površinske vode.**

Za teritoriju cijelog plana od 131.56 ha **osnovni urbanistički pokazatelji su sledeći:**

Koncept Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, u Podgorici

POSTOJEĆI URBANISTIČKI PARAMETRI IZMJENE I DOPUNE LSL-A MIHINJA, U PODGORICI							
Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	P pod objektom (m2)	BRGP (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica
117	1181	-	-	-	0.00	0.00	0
118	380	-	-	-	0.00	0.00	0
119	540	-	-	-	0.00	0.00	0
120	1481	-	-	-	0.00	0.00	0
121	1021	-	-	-	0.00	0.00	0
122	8706	-	-	-	0.00	0.00	0
123	330	-	-	-	0.00	0.00	0
124	464	-	-	-	0.00	0.00	0
125	460	-	-	-	0.00	0.00	0
126	11094.00	-	-	-	0.00	0.00	0
127	8332.00	P	162.00	162.00	0.02	0.02	1
128	2863.00	-	-	-	0.00	0.00	0
129	636.00	-	-	-	0.00	0.00	0
130	1482.00	-	-	-	0.00	0.00	0
131	1006.00	-	-	-	0.00	0.00	0
132	4626.00	-	-	-	0.00	0.00	0
133	320.00	-	-	-	0.00	0.00	0
134	4165.00	-	-	-	0.00	0.00	0
135	400.00	-	-	-	0.00	0.00	0
136	5266.00	-	-	-	0.00	0.00	0
137	3244.00	-	-	-	0.00	0.00	0
138	3044.00	-	-	-	0.00	0.00	0
139	4285.00	-	-	-	0.00	0.00	0
140	14939.00	-	-	-	0.00	0.00	0
142/1	924413.00	-	-	-	0.00	0.00	0
142/4	150.00	-	-	-	0.00	0.00	0
142/5	1212.00	-	-	-	0.00	0.00	0
142/6	3486.00	-	-	-	0.00	0.00	0
142/7	146564.00	-	-	-	0.00	0.00	0
142/8	9658.00	-	-	-	0.00	0.00	0
142/9	11633.00	-	-	-	0.00	0.00	0
143/1	581.00	-	-	-	0.00	0.00	0
143/2	581.00	-	-	-	0.00	0.00	0
143/3	762.00	-	-	-	0.00	0.00	0
143/4	581.00	-	-	-	0.00	0.00	0
144/1	7324.00	-	-	-	0.00	0.00	0
144/2	7613.00	-	-	-	0.00	0.00	0
144/3	7433.00	-	-	-	0.00	0.00	0
144/4	7363.00	-	-	-	0.00	0.00	0
144/5	250.00	-	-	-	0.00	0.00	0
144/6	291.00	-	-	-	0.00	0.00	0
145	506.00	-	-	-	0.00	0.00	0
146	1523.00	-	-	-	0.00	0.00	0
147	411.00	-	-	-	0.00	0.00	0
148	260.00	-	-	-	0.00	0.00	0
149	611.00	-	-	-	0.00	0.00	0

Koncept Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, u Podgorici

150	341.00	-	-	-	0.00	0.00	0
151	6950.00	-	-	-	0.00	0.00	0
152	4631.00	-	-	-	0.00	0.00	0
153	32258.00	-	-	-	0.00	0.00	0
154/1	4877.00	-	-	-	0.00	0.00	0
154/2	19373.00	-	-	-	0.00	0.00	0
154/3	4876.00	-	-	-	0.00	0.00	0
154/4	9753.00	-	-	-	0.00	0.00	0
155	301.00	-	-	-	0.00	0.00	0
156	3526.00	-	-	-	0.00	0.00	0
157	240.00	-	-	-	0.00	0.00	0
158	784.00	-	-	-	0.00	0.00	0
159	11670.00	-	-	-	0.00	0.00	0
160	5448.00	-	-	-	0.00	0.00	0
161	416.00	-	-	-	0.00	0.00	0
162	836.00	-	-	-	0.00	0.00	0
163	1851.00	-	-	-	0.00	0.00	0
164	5646.00	-	-	-	0.00	0.00	0
165/1	21955.00	-	-	-	0.00	0.00	0
165/2	47.00	-	-	-	0.00	0.00	0
165/3	3000.00	-	-	-	0.00	0.00	0
166	3305.00	-	-	-	0.00	0.00	0
167	1217.00	-	-	-	0.00	0.00	0
168/1	3614.00	-	-	-	0.00	0.00	0
168/2	11.00	-	-	-	0.00	0.00	0
169/1	2186.00	-	-	-	0.00	0.00	0
169/2	3.00	-	-	-	0.00	0.00	0
170/1	8911.00	-	-	-	0.00	0.00	0
170/2	18.00	-	-	-	0.00	0.00	0
171/1	6178.00	-	-	-	0.00	0.00	0
171/2	1915.00	-	-	-	0.00	0.00	0
172/1	1194.00	-	-	-	0.00	0.00	0
172/2	1472.00	-	-	-	0.00	0.00	0
173	2405.00	-	-	-	0.00	0.00	0
174	3106.00	-	-	-	0.00	0.00	0
175/1	20278.00	-	-	-	0.00	0.00	0
175/2	1580.00	-	-	-	0.00	0.00	0
176/1	26314.00	-	-	-	0.00	0.00	0
176/2	883.00	-	-	-	0.00	0.00	0
177	1603.00	P	161.00	161.00	0.10	0.10	1
178/1	922.00	P+1	136.00	272.00	0.15	0.30	1
178/2	922.00	P	163.00	163.00	0.18	0.18	1
179/1	2722.00	-	-	-	0.00	0.00	0
179/2	25.00	-	-	-	0.00	0.00	0
190/14	608.00	-	-	-	0.00	0.00	0
190/15	677.00	-	-	-	0.00	0.00	0
190/16	717.00	-	-	-	0.00	0.00	0
190/17	578.00	-	-	-	0.00	0.00	0

256/1	501.00	-	-	-	0.00	0.00	0
256/3	368.00	P	63.00	63.00	0.17	0.17	1
257/1	1419.00	P	432.00	432.00	0.30	0.30	3
261/2	139.00	P	34.00	34.00	0.24	0.24	0
263/1	5433.00	-	-	-	0.00	0.00	0
263/2	5434.00	-	-	-	0.00	0.00	0
263/3	5432.00	-	-	-	0.00	0.00	0
264/1	8595.00	-	-	-	0.00	0.00	0
264/8	1960.00	-	-	-	0.00	0.00	0
264/9	820.00	-	-	-	0.00	0.00	0
264/10	870.00	-	-	-	0.00	0.00	0
264/11	1024.00	-	-	-	0.00	0.00	0
264/12	72.00	-	-	-	0.00	0.00	0
422/1	137.00	-	-	-	0.00	0.00	0
478/3	500.00	-	-	-	0.00	0.00	0
869/2	258.00	-	-	-	0.00	0.00	0
870/3	32085.00	-	-	-	0.00	0.00	0
870/2	1507.00	-	-	-	0.00	0.00	0
870/4	43.00	-	-	-	0.00	0.00	0
873	22967.00	-	-	-	0.00	0.00	0
UKUPNO	257661.74		1151.00	1287.00	0.00	0.00	8

PREGLED POSTOJEĆIH KAPACITETA NA NIVOU LSL-A

POVRŠINA LSL-a P = 131.56 ha (1315566,48 m²) – 100 %

POVRŠINA U NAMJENI PD P = 124.35 ha (83.770,86 m²) – 6.37 %

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

POVRŠINA U NAMJENI SMG P = 1.55 ha (15.491,00 m²) – 1.18 %

POVRŠINA U NAMJENI DS P = 3.36 ha (33.592,00 m²) – 2.55 %

POVRŠINA U NAMJENI VPŠ P = 2.30 ha (22.967,00 m²) – 1.75 %

POVRŠINA U NAMJENI OP P = 2.30 ha (1.159.745,62 m²) – 88.15 %

UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA P = 1151,00 m²

UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA P = 1287,00 m²

BROJ STANOVNIKA 24

BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO 0.15 stanovnika / ha

BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO 15.5 stanovnika / ha

BROJ ZAPOSLENIH	0
BROJ ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	0 zaposlenih / ha
BROJ ZAPOSLENIH PO HA - NETO	0 zaposlenih / ha
UKUPAN BROJ KORISNIKA	24
BROJ KORISNIKA PO HA - BRUTO	0.15 korisnika / ha
BROJ KORISNIKA PO HA - NETO	15.5 korisnika / ha

3.5 Opšti i posebni ciljevi

Opšti cilj izrade ovog planskog dokumenta predstavlja razvijanje funkcija i djelatnosti naseljske strukture uz razvoj saobraćajne i ostale infrastrukture, uz usaglašavanje sa programom Prostorno – urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice. Takođe, uspostavljanje energetske stabilnosti za buduće naselje, postizanje zadovoljavajućeg učešća obnovljivih izvora energije, postizanje energetske efikasnosti i postizanje neophodnih standarda zaštite životne sredine su ciljevi izrade Plana.

Shodno Programskom zadatku, cilj izrade Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije "Mihinja" u Podgorici je preispitivanje urbanističkih rješenja u okviru važeće Lokalne studije lokacije „Mihinja“ u Podgorici (Sl. List CG- opštinski propisi 23/12) i shodno razvojnim potrebama, stvaranje planskih preduslova za realizaciju sadržaja naseljske strukture u skladu sa smjericama Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada – Podgorice („Sl. List CG – opštinski propisi“, broj 6/14) (u daljem tekstu: PUP Podgorica). Izmjenama i dopunama LSL je naročito potrebno omogućiti realizaciju dijela sadržaja u zahvatu Plana na urbanističkim parcelama čija je namjena stanovanje malih gustina i za koje je predviđena razrada putem konkursa. Kroz izradu novog planskog rješenja neophodno je uraditi detaljnu razradu i definisati uslove, smjernice i urbanističke parametre za realizaciju planskog rješenja bez sprovođenja konkursa.

Posebni ciljevi podrazumijevaju:

- Usaglašavanje planiranih sadržaja u pogledu namjene i ostalih smjernica PUP-a Glavnog grada Podgorice;
- Usaglašavanje granica urbanističkih parcela sa katastarskim parcelama u najvećoj mogućoj mjeri;
- Sagledavanje planskog rješenja kroz ekonomsku opravdanost cjelokupnih uslova gradnje;
- Definisanje uslova gradnje koji obezbeđuju istovremeno kvalitet izgrađenih struktura u prostoru i dobru ekonomski održivu perspektivu za realizaciju planiranih sadržaja.

4. Koncept plana

4.1 Prostorna organizacija

Odabrani model prostorne organizacije zahvata Izmjena i dopuna LSL-a „Mihinja“ zasnovan je na smjernicama za razvoj zadatim Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada Podgorica, kao i na analizi nerealizovanog planskog rješenja LSL „Mihinja“, Sl.List CG - opštinski propisi broj 23/12 za zahvat plana.

S obzirom da je plansko rješenje LSL „Mihinja“, Sl.List CG - opštinski propisi broj 23/12 u potpunosti ostalo nerealizovano, od velike je važnosti analizirati sve **aspekte predloženih namjena površina, saobraćajnih rješenja i uslova gradnje**, kako bi novo rješenje ponudilo uslove koji su bliži realizaciji.

LSL „Mihinja“, Sl.List CG - opštinski propisi broj 23/12 ponudila je dobro **saobraćajno rješenje**, koje na logičan i izvodljiv način omogućuje pristup svim urbanističkim parcelama, sa distribucijom namjena koja je u skladu sa tada važećim planovima višeg reda, ali i sa trenutno važećim PUP-om Glavnog grada Podgorice.

Plansko rješenje se bazira na formiranju ekskluzivne naseljske strukture porodičnog i višeporodičnog stanovanja, međutim, u cjelokupnom zahvatu se javljaju nelogičnosti u pogledu namjene i uslova gradnje za pojedine parcele koje se, kao takve, ne uklapaju u polazni koncept rješenja. Neka od takvih rješenja su:

- Na parcelama UP1, UP2 i UP3 je planirana namjena Stanovanje male gustine, što umnogome ograničava mogućnost planiranja kompleksa stanovanja sa svim potrebnim komplementarnim sadržajima u potrebnom obimu, na površini od oko 26 hektara. Takođe, na ovim parcelama je predviđen jako mali broj stanovnika, u odnosu na položaj u prostoru (blizina frekventnog putnog pravca i buduće infrastrukture Auto-puta), planirane sadržaje i koncept, što čini ekonomsku opravdanost izvođenja kompleksa upitnom. Svi potrebni sadržaji društvenog standarda se ne mogu aktivirati za predloženi broj stanovnika, stoga bi stanovnici bili upućeni na udaljenije lokacije, što umanjuje kvalitet života stanovnika naseljske strukture;
- Za sve parcele veće od 2 ha predviđena je razrada konkursom, dok su manje parcele u sklopu blokova bez obaveze razrade konkursom, što je nelogično. Naime, veće parcele će se fazno realizovati na osnovu usvojenog Idejnog rješenja za cijelu urbanističku parcelu, gdje se samim Idejnim rješenjem garantuje ujednačenost arhitektonskog izraza;
- S obzirom na izmjene zakonske regulative, gdje je suteran definisan kao nadzemna etaža i kao takva u potpunosti ulazi u obračun BRG površine, predloženi maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti su nedovoljni za postizanje predložene spratnosti i gabarita objekata;
- Realizacija sadržaja na urbanističkim parcelama uslovljena je izgradnjom pristupnih saobraćajnica veće površine na terenu u nagibu, što može dovesti do daljeg odlaganja.

Na predmetnom prostoru prema postavkama PUP-a Glavnog grada Podgorica, potrebama i željama korisnika i društvenih subjekata, **formiran je model organizacije prostora i sadržaja, sa željom da se ostvari što bolje funkcionisanje i zadovoljavanje potreba budućih korisnika, kao i da se stvore ekonomski održivi uslovi za realizaciju planiranih sadržaja**. Stoga, razlike u odnosu na rješenje iz prethodnog planskog dokumenta su slijedeće:

- Na južnim i jugoistočnim djelovima zahvata, koji se nalaze neposredno uz frekventni putni pravac Podgorica – Cetinje i uz buduću infrastrukturu Auto - puta – Petlja Farmaci neophodno je povećati gustinu stanovanja, kako bi se postigao osnovni nivo ekonomske opravdanosti za izgradnju. Na ovom

dijelu je i nemoguće očekivati i ponuditi ekskluzivnost stanovanja male gustine, s obzirom na položaj u prostoru i kontaktne zone. Na sjevernim i sjeverno-istočnim dijelovima, koji se graniče sa površinama namijenjenim poljoprivredi, moguće je garantovati ekskluzivnost stanovanja male gustine, stoga se prethodno plansko rješenje u ovom dijelu uglavnom zadržava. Sadržaji planirani na najvisočijim tačkama brda, zadržani su, ali su ograničeni novoformiranom manjom urbanističkom parcelom. Na ovaj način će se obezbijediti realizovanje javne površine pejzažnog uređenja, nezavisno od gradnje na susjednoj urbanističkoj parceli.

- Na svim površinama za gradnju planirana je Mješovita namjena, što je u skladu sa Smjernicama PUP-a Glavnog Grada Podgorice (Tabela 10.4: PUP Glavnog grada Podgorica: pregled državnih planskih dokumenata, urbanističkih projekata (UP) i lokalnih studija lokacija (LSL)). Mješovita namjena je i povoljnija, jer omogućava razvoj naseljske strukture koja ima sve potrebne sadržaje koji podržavaju dobar kvalitet života u odnosu na udaljenost lokacije od gradskog jezgra. Izgrađenost i gustina stanovanja na južnom i jugoistočnom dijelu zahvata plana je uvećana u odnosu na prethodni plan, što omogućava izvodljivost kompleksa u smislu ekonomske opravdanosti, a koncept je odgovarajući u smislu prostorne pripadnosti (blizina frekventnog putnog pravca, infrastrukture Auto – puta, postojeće strukture u naselju Donja Gorica). Na ovaj način, dobijeno je naselje sa porodičnim i višeporodičnim stanovanjem u odvojenim cjelinama, kao i sa manjim cjelinama sa objektima društvenog standarda komplementarnim stanovanju. Gustina stanovanja koja se ovakvim konceptom dobija je mala (do 120 stanovnika po hektaru).
- Granice urbanističkih parcela su maksimalno moguće usklađene sa granicama katastarskih parcela.
- Objekti na urbanističkim parcelama biće realizovani u skladu sa odredbama ovog planskog dokumenta, na osnovu jedinstvenog idejnog rješenja za cijelu urbanističku parcelu sa definisanim fazama izgradnje kompleksa i objekata, usvojenog od strane Glavnog državnog ili gradskog arhitekta. Svi uslovi u ovom planskom dokumentu su jasno definisani, a posebno uslovi za arhitektonsko oblikovanje, što garantuje skladan izgled kompleksa.
- Indeksi zauzetosti i izgrađenosti su usklađeni sa očekivanim gabaritima objekata, na terenu u padu;
- Poljoprivredne površine uz obalni pojas rijeke Sitnice, biće pejzažno uređene pješačkim i biciklističkim stazama, uređenim obalnim koritima. Ove sadržaje treba povezati sa pješačkim javnim koridorima tako da sve urbanističke parcele imaju javni uređen kontakt sa sadržajima uz rijeku Sitnicu.
- Postojeća pristupna saobraćajnica, koja povezuje zahvat LSL-a Mihinja sa magistralnim putem Podgorica - Cetinje, može se koristiti kao pristupna saobraćajnica sve dok se sadržaji u zahvatu ovog planskog dokumenta ne privedu namjeni i dok se ne izgrade planirane pristupne saobraćajnice.

Radi bolje mogućnosti za upoređivanjem planskih rješenja, numeracija urbanističkih parcela namijenjenih za gradnju je uglavnom zadržana.

Zahvat plana podijeljen je na četiri bloka:

- **BLOK 1** – obuhvata površine na vrhu i na sjevernoj i sjeveroistočnoj padini brda Mihinja, koje se graniče sa putnim pravcem Podgorica – Cetinje, sa prostorom rezervisanom za infrastrukturu Auto – puta, kao i sa uskim pojasem poljoprivrednih površina uz rijeku Sitnicu. Ovaj prostor je namijenjen stanovanju male gustine od oko 50 – 100 stanovnika po ha, kao i smještanju sadržaja centralnih djelatnosti i pejzažnog uređenja terena na vrhu brda Mihinja;

- **BLOK 2** – obuhvata površine na južnoj padini brda Mihinja, koje se graniče sa uskim pojasem poljoprivrednih površina uz rijeku Sitnicu. Ovaj prostor je namjenjen stanovanju male gustine od oko 30 – 80 stanovnika po ha i gradnji porodičnih objekata do 500 m².
- **BLOK 3** – obuhvata uski pojas poljoprivrednih površina uz rijeku Sitnicu, kao i par postojećih legalnih objekata namjenjenih porodičnom stanovanju. Ovaj prostor je namjenjen poljoprivrednim površinama, a postojeći objekti su zadržani u postojećem gabaritu.
- **BLOK 4** – obuhvata zapadni dio zahvata i predstavlja prostor rezervisan za saobraćajnu infrastrukturu, kako Auto – puta, tako i pristupa urbanističkim parcelama Bloka 1.

4.2 Namjena površina i organizacija sadržaja

Prostor zahvata Plana, površine 131.55 ha, podijeljen je na urbanističke parcele na kojima je planirana namjena površina:

- MN – Površine za mješovitu namjenu (Zona B);
- DS - Površine za saobraćaj – Drumski saobraćaj (Zona B);
- PUJ – Površine za pejzažno uređenje – Površine javne namjene;
- PUS - Površine za pejzažno uređenje – Površine specijalne namjene;
- PO – Poljoprivredne površine – Obradivo zemljište;
- VPŠ – Površine kopnenih voda – Površinske vode;
- IOE - Površine ostale i komunalne infrastrukture – Objekti elektroenergetske infrastrukture (Zona B).

Površine za mješovite namjenu - MN

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.

Na površinama mješovite namjene, planskim dokumentom se predviđaju:

- stambeni objekti;
- trgovina, objekti za kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti;
- ugostiteljski objekti;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Površine za centralne djelatnosti - CD

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Na površinama za centralne djelatnosti, planskim dokumentom se predviđaju:

- ugostiteljski objekti;
- objekti školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija.

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca.

Površine za saobraćaj – Drumski saobraćaj – DS

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za objekte i koridore infrastrukture drumskog saobraćaja.

Na površinama za Drumski saobraćaj mogu se planirati i prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture, koji se odnose na:

- javne garaže i parkinge.

Na površinama namijenjenim drumskom saobraćaju planiraju se i – javne pješačke saobraćajnice.

Javna pješačka saobraćajnica sa obostrano postavljenim zaštitnim zelenim pojasem treba da povezuje javne sadržaje kontaktnih zona na vrhu brda Mihinja i sadržaje u kontaktnoj zonu uz rijeku Sitnicu. Ovaj pješački koridor može se presijecati sa kolskim saobraćajnicama koje prate reljef i povezuju sadržaje unutar urbanističkih parcela UP2 i UP3.

Površine za pejzažno uređenje naselja- Površine javne namjene - PUJ

Zelene i slobodne površine javne namjene su: parkovi (vangradski, više-funkcionalni, sportski, dječji), uređenje obala, zelenilo uz saobraćajnice.

Površine za pejzažno uređenje naselja- Površine specijalne namjene - PUS

Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: zaštitni pojasevi. Na ovoj površini se nalazi arheološko nalazište – ostaci sakralne arhitekture – tumule.

Poljoprivredne površine – Obradivo zemljište – PO

Poljoprivredne površine su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Površine za poljoprivredu se u skladu sa posebnim zakonom klasifikuju na:

- oranice, bašte, voćnjake, vinograde, maslinjake, livade, pašnjake;
- površine za rasadnike (proizvodnju ukrasnog grmlja, drveća i cvijeća).

Posebno, za parcele pored rijeke Sitnice (UP PO1, UP PO2, UP PO3a, UP PO3b, UP PO4), s obzirom da se nalaze u uskom pojasu uz rijeku, planira se uređenje korita rijeke Sitnice i šetalište pored rijeke, obogaćeno vegetacijom pejzažnog uređenja.

Vodne površine na kopnu – Površinske vode – VPŠ

Na ovoj površini se nalazi Rijeka Sitnica.

Površine ostale i komunalne infrastrukture – Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture - IOE

U okviru Zone B, uz površinu namijenjenu Drumskom saobraćaju, planirane su Površine za objekte elektroenergetske infrastrukture (IOE), u okviru kojih je dozvoljena izgradnja:

- Trafostanica.

4.3 Pregled planiranih kapaciteta

Tabelarni prikaz planiranih parametara i ostvarenih kapaciteta:

UPOREDNI URBANISTIČKI PARAMETRI IZMJENA I DOPUNA LSL-A MIHINJA, U PODGORICI												
Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P pod objektom (m2)	max BRGP (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Pros. velicina stana	Broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Gustina stanovanja	Broj zaposlenih	Namjena
BLOK 1												
UP1	171440.15	S+P+4	42860.04	145724.13	0.25	0.85	238	613	1802	105	75	MN
UP2	40616.51	S+P+2	8123.30	24369.91	0.2	0.6	321	76	223	55	0	MN
UP3	43126.33	S+P+2	8625.27	25875.80	0.2	0.6	439	59	173	40	0	MN
UP4	21264.75	S+P+2	4252.95	12758.85	0.2	0.6	354	36	106	50	0	MN
UP5	31234.66	S+P+3	9370.40	37481.59	0.3	1.2	0	0	0	0	377	CD
UP7	2496.62	P+1	499.32	499.32	0.2	0.2	125	4	12	47	0	MN
UPZ1	126053.8	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PUJ
UPZ2	14103.19	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PUS
UPZ3	58343.71	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PUS
UPS1	17763.08	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS2	3755.23	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS3	4252.2	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS4	2361	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS5	2896.52	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPE1	64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	IOE
UPE2	105.34	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	IOE
UKUPNO	539877.09	0.00	73731.28	246709.60				788	2317		452.00	

Koncept Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, u Podgorici

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P pod objektom (m2)	max BRGP (m2)	Indeks zauzet osti	Indeks izgrađ enosti	Prosje. velicina stana	Broj stamb. jedinica	Broj stanovni ka	Gustina stanova nja	Broj zaposlenih	Namjena
BLOK 2												
UP6	66042.51	S+P+1	13208.50	26417.00	0.2	0.4	377	70	206	31	0	MN
UP10	1026.62	S+P+1	256.66	503.04	0.25	0.49	168	3	9	86	0	MN
UP11	1543.82	S+P+1	308.76	509.46	0.2	0.33	170	3	9	57	0	MN
UP12	1083.39	S+P+1	270.85	509.19	0.25	0.47	170	3	9	81	0	MN
UP13	1746.79	S+P+1	262.02	506.57	0.15	0.29	169	3	9	50	0	MN
UP14	1164.81	S+P+1	232.96	500.87	0.2	0.43	167	3	9	76	0	MN
UP15	1552.97	S+P+1	310.59	512.48	0.2	0.33	171	3	9	57	0	MN
UP16	1179.3	S+P+1	294.83	507.10	0.25	0.43	169	3	9	75	0	MN
UP17	1707.05	S+P+1	256.06	512.12	0.15	0.3	171	3	9	52	0	MN
UP18	1312.99	S+P+1	262.60	512.07	0.2	0.39	171	3	9	67	0	MN
UP19	1542.9	S+P+1	308.58	509.16	0.2	0.33	170	3	9	57	0	MN
UP20	1354.2	S+P+1	270.84	501.05	0.2	0.37	167	3	9	65	0	MN
UP21	1489.78	S+P+1	297.96	506.53	0.2	0.34	169	3	9	59	0	MN
UP22	1653.07	S+P+1	330.61	512.45	0.2	0.31	171	3	9	53	0	MN
UP23	1863.74	S+P+1	279.56	503.21	0.15	0.27	168	3	9	47	0	MN
UP24	1629.82	S+P+1	325.96	505.24	0.2	0.31	168	3	9	54	0	MN
UP25	1925.95	S+P+1	288.89	500.75	0.15	0.26	167	3	9	46	0	MN
UP26	1591.23	S+P+1	318.25	509.19	0.2	0.32	170	3	9	55	0	MN
UP27	2103.63	S+P+1	315.54	525.91	0.15	0.25	175	3	9	42	0	MN
UP28	1444.61	S+P+1	288.92	505.61	0.2	0.35	169	3	9	61	0	MN
UP29	1834.92	S+P+1	275.24	513.78	0.15	0.28	171	3	9	48	0	MN
UP30	1368.96	S+P+1	273.79	506.52	0.2	0.37	169	3	9	64	0	MN
UP31	1737.13	S+P+1	260.57	503.77	0.15	0.29	168	3	9	51	0	MN
UP32	1335.6	S+P+1	267.12	507.53	0.2	0.38	169	3	9	66	0	MN
UP33	1488.49	S+P+1	297.70	506.09	0.2	0.34	169	3	9	59	0	MN
UP34	1191.8	S+P+1	297.95	500.56	0.25	0.42	167	3	9	74	0	MN
UP35	1380.4	S+P+1	276.08	510.75	0.2	0.37	170	3	9	64	0	MN
UP36	1145.56	S+P+1	286.39	504.05	0.25	0.44	168	3	9	77	0	MN
UP37	1424.09	S+P+1	284.82	512.67	0.2	0.36	171	3	9	62	0	MN
UP38	1120.23	S+P+1	280.06	504.10	0.25	0.45	168	3	9	79	0	MN
UP39	1550.27	S+P+1	310.05	511.59	0.2	0.33	171	3	9	57	0	MN
UP40	1013.22	S+P+1	253.31	506.61	0.25	0.5	169	3	9	87	0	MN
UP41	1773.49	S+P+1	266.02	514.31	0.15	0.29	171	3	9	50	0	MN
UP42	1537.2	S+P+1	307.44	507.28	0.2	0.33	169	3	9	57	0	MN
UP43	1094.62	S+P+1	273.66	503.53	0.25	0.46	168	3	9	81	0	MN
UP44	1463.61	S+P+1	292.72	512.26	0.2	0.35	171	3	9	60	0	MN
UP45	1283.95	S+P+1	256.79	500.74	0.2	0.39	167	3	9	69	0	MN
UP46	1687.26	S+P+1	253.09	506.18	0.15	0.3	169	3	9	52	0	MN
UP47	1442.46	S+P+1	288.49	504.86	0.2	0.35	168	3	9	61	0	MN
UP48	1990.54	S+P+1	298.58	517.54	0.15	0.26	173	3	9	44	0	MN
UP49	1242.12	S+P+1	310.53	509.27	0.25	0.41	170	3	9	71	0	MN
UP50	1955.54	S+P+1	293.33	508.44	0.15	0.26	169	3	9	45	0	MN
UP51	1484.5	S+P+1	296.90	504.73	0.2	0.34	168	3	9	59	0	MN
UP52	1979.58	S+P+1	296.94	514.69	0.15	0.26	172	3	9	45	0	MN
UP53	1895.83	S+P+1	284.37	511.87	0.15	0.27	171	3	9	47	0	MN
UP54	1769.57	S+P+1	265.44	513.18	0.15	0.29	171	3	9	50	0	MN
UP55	1742.56	S+P+1	261.38	505.34	0.15	0.29	168	3	9	51	0	MN
UP56	1770.05	S+P+1	265.51	513.31	0.15	0.29	171	3	9	50	0	MN
UP57	1613.37	S+P+1	322.67	500.14	0.2	0.31	167	3	9	55	0	MN
UP58	1674.25	S+P+1	251.14	502.28	0.15	0.3	167	3	9	53	0	MN
UP59	1434.72	S+P+1	286.94	502.15	0.2	0.35	167	3	9	61	0	MN
UP60	1781.33	S+P+1	267.20	516.59	0.15	0.29	172	3	9	50	0	MN
UP61	1591.79	S+P+1	318.36	509.37	0.2	0.32	170	3	9	55	0	MN

Koncept Izmjena i dopuna Lokalne studije lokacije „Mihinja“, u Podgorici

UP62	12609.36	S+P+1	3152.34	6304.68	0.25	0.5	263	24	71	56	0	MN
UP63	4457.38	S+P+1	1114.35	2228.69	0.25	0.5	248	9	26	59	0	MN
UP64	11222.23	S+P+1	2805.56	5611.12	0.25	0.5	267	21	62	55	0	MN
UP65	19577.75	S+P+1	4894.44	9788.88	0.25	0.5	251	39	115	59	0	MN
UP66	18737.04	S+P+1	4684.26	9368.52	0.25	0.5	260	36	106	56	0	MN
UP67	23525.54	S+P+1	5881.39	11762.77	0.25	0.5	261	45	132	56	0	MN
UP68	10142.93	S+P+1	2535.73	5071.47	0.25	0.5	282	18	53	52	0	MN
UPS6	4774.63	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS7	6134.92	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS8	8192.84	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS9	42519.63	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS10	1072.59	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS11	1002.56	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS12	925.64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS13	691.53	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPE3	64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	IOE
UPE4	64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	IOE
UPE5	64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	IOE
UKUPNO	311536.76		53077.58	102971.18				418	1229		0	

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P pod objektom (m2)	max BRGP (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Pros. velicina stana	Broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Gustina stanovanja	Broj zaposlenih	Namjena
BLOK 3												
UP8	1218.53	P+1	182.78	365.56	0.15	0.3	183	2	6	48	0	MN
UP8a	1716.35	P+1	171.64	343.27	0.1	0.2	172	2	6	34	0	MN
UP9	1299.95	P+1	194.99	389.99	0.15	0.3	195	2	6	45	0	MN
UP70	6477.98	P	194.34	194.34	0.03	0.03	97	2	6	9	0	MN
UPPO1	4675.32	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PO
UPPO2	2537.76	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PO
UPPO3	13701.36	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PO
UPPO3a	20629.41	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PO
UPPO4	4610.73	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PO
UPPO5	36760.64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	PO
UPV1	7788.63	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	VPŠ
UPV2	13351.65	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	VPŠ
UPS14	8712.04	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS15	2078.4	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS15a	641.37	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPE6	64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	IOE
UKUPNO	126264.12		743.75	1293.15				8	24		0	

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P pod objektom (m2)	max BRGP (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Pros. velicina stana	Broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Gustina stanovanja	Broj zaposlenih	Namjena
BLOK 4												
UPS16	10526.69	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPS17	327369.55	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	DS
UPE7	64	-	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	IOE
UKUPNO	337960.24		0	0				0	0		0	
UKUPNO	1315566.48		127552.60	350973.93	0.10	0.27		1214	3569		452	

Napomena: U tabelama su prikazani maksimalno mogući kapaciteti na urbanističkim parcelama. Maksimalne bruto površine koje će se ostvariti na parceli su u funkciji zadate građevinske linije, odnosa prema susjednim parcelama i potrebnog broja parking mesta koji se mora obezbjediti na parceli odnosno u objektu, koji će biti definisan u Nacrtu plana, u poglavlju Saobraćaj.

Površine pod poslovnim sadržajima, to jest sadržajima koji ne predstavljaju stanovanje, su predviđene da zauzimaju oko 30% od ukupne BRG površine, a mogu zauzimati i manje i nisu obavezujuće.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju I formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije I jedinstvenim grafičkim

simbolima (Službeni list Crne Gore, br.24/10 I 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine I zapremine objekata (Službeni list Crne Gore, br.47/13) I Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA NA NIVOU LSL-A

POVRŠINA LSL-a	P = 131.55 ha (1315566,48 m ²) – 100 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI MN	P = 53.40 ha (533.950,74 m ²) – 40.59 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI CD	P = 3.12 ha (31.234,66m ²) – 2.38 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI DS	P = 44.09 ha (440.896,60 m ²) – 33.51 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI PUJ	P = 12.61 ha (126.053,80 m ²) – 9.57 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI PUS	P = 7.51 ha (75.109,50 m ²) – 5.71 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI PO	P = 8.68 ha (86.770,76 m ²) – 6.59 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI VPŠ	P = 2.11 ha (21.132,59 m ²) – 1.61 %
POVRŠINA UP-a U NAMJENI IOE	P = 0.04 ha (489,34 m ²) – 0.04 %
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA	P = 127.552,60 m ²
UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA	P = 350.973,93 m ²
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA	3569
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - BRUTO	27 stanovnika / ha
MAKSIMALAN BROJ STANOVNIKA PO HA - NETO	67 stanovnika / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH	452
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - BRUTO	4 zaposlenih / ha
MAKSIMALAN BROJ ZAPOSLENIH PO HA - NETO	8 zaposlenih / ha
UKUPAN BROJ KORISNIKA	4021
MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - BRUTO	31 korisnika / ha
MAKSIMALAN BROJ KORISNIKA PO HA - NETO	71 korisnika / ha

5. Naredne aktivnosti

Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 088/17) propisana je metodologija izrade planskog dokumenta i bliži način organizacije prethodnog učešća javnosti prilikom izrade planskih dokumenata.

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
2. izrada koncepta planskog dokumenta;
3. organizacija prethodnog učešća javnosti;
4. izrada nacrt planskog dokumenta;
5. sprovođenje javne rasprave;
6. izrada predloga planskog dokumenta.

Nakon analize Mišljenja Savjeta za Reviziju na Koncept Izmjena i dopuna LSL Mihinja u Podgorici, unešene su izmjene u skladu sa stavovima iz Mišljenja.

Nakon dobijanja Izvještaja o učešću javnosti, izradiće se Nacrt planskog dokumenta, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl.list CG", broj 24/10 i 33/14).

maj, 2019.godine

dr Mladen Đurović, dipl.inž.arh.
