



NARUČILAC: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE

ODGOVORNI PLANER: ALEKSANDRA TOŠIĆ JOKIĆ, dia

IZMJENE I DOPUNE PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICE ZA PROSTOR GUR-A -LOKACIJE 1,2,3 i 4

KONCEPT-PREDNACRT

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA	3
TEKSTUALNI DIO.....	3
1 POLAZNE OSNOVE.....	3
1.1 UVODNI DIO	3
1.2 POVOD I CILJEVI	3
1.3 PRAVNI OSNOV	4
1.4 OBUHVAT I GRANICE IZMJENA I DOPUNA PUP-a	4
2 ANALITIČKI DIO	5
2.1 NAMJENE I NAČIN KORIŠĆENJA	5
2.2 IZVOD IZ PUP-a GLAVNOG GRADA PODGORICE	8
2.2.1 Lokacija 1.....	8
2.2.2 Lokacija 2.....	8
2.2.3 Lokacija 3.....	9
2.2.4 Lokacija 4.....	9
3 PLANSKO REŠENJE – IZMJENE I DOPUNE PUP-a	10
3.1 Lokacija 1.....	10
3.2 Lokacija 2.....	11
3.3 Lokacija 3.....	12
3.4 Lokacija 4.....	13

OPŠTA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DIO

1 POLAZNE OSNOVE

1.1 UVODNI DIO

Izmjene i dopune plana rade se u skladu sa Odlukom i programskim zadatkom o izradi Izmena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice u dijelu Generalne urbanističke razrade „Golubovci“ i dijala Generalne urbanističke razrade „Podgorica“.

Izmjene i dopune PUP-a rade se za dio prostora obuhvaćenog GUR-om „Golubovci“ (**Lokacija 1**) i u dijelu GUR-a „Podgorica“ (**Lokacija 2,3 i 4**)

Obuhvat Izmjena i dopuna PUP-a za lokaciju 1 je cca 67ha, za lokaciju 2 je cca 35ha, za lokaciju 3 je cca 1,4ha i lokaciju 4 16,4ha.

1.2 POVOD I CILJEVI

Lokacija 1

Vlada Crne Gore donijela je odluku o davanju u zakup zemljišta (LN 4106, KO Golubovci, Glavni grad Podgorica) koja podrazumjeva uspostavljanje zasada i/ili usjeva koji će doprinijeti jačanju ukupne ekonomije kako na opštinskom, tako i na državnom nivou, jačajući rast poljoprivredne proizvodnje, sa ciljem novog zapošljavanja i rasta izvoza. Budući da važeći PUP Glavnog grada Podgorice i na osnovu njega donešeni DUP „Cijevna-planska jedinica 2.5“, na ovom prostoru predviđaju izgradnju skladišta i servisa, što nije u skladu sa interesima valorizacije poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, stvorili su se inicijativni uslovi za izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorice u dijelu GUR-a „Podgorica“, kako bi se izvršila prenamjena prostora u poljoprivredno zemljište.

Lokacija 2

Na osnovu predloga Ministarstva odbrane i Vojske Crne Gore za pokretanje postupka izmjena i dopuna PUP-a Glavnog grada Podgorice u cilju obezbjeđivanja adekvatnog prostora i uslova za rad, za lokaciju kasarne „Masline“ u Podgorici, iniciralo se na izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice u dijelu GUR-a „Podgorica“ u kome se predmetna lokacija nalazi. Kako je važećim PUP-om ova lokacija predviđena kao mješovita namjena, potrebno je izvršiti prenamjenu u skladu sa potrebama Ministarstva odbrane i Vojske Crne Gore.

Lokacija 3

Tokom implementacije važećeg PUP-a, uočene u neusaglašenosti između planom definisanog obuhvata za namjenu školstvo na lokaciji blokova 35 i 36. Shodno realnim potrebama i standardima za ovu vrstu namjene, potrebno je preciznije definisati obuhvat iste namjene.

Lokacija 4

Tokom implementacije važećeg PUP-a, uočena je potreba za preciznijim određivanjem granice obuhvata kompleksa groblja Čepurci, imajući u vidu druge planirane i usvojene zone sa ovom namjenom na teritoriji Glavnog grada. Stoga je potrebno precizno odrediti obuhvat i ostale namjene na predmetnoj lokaciji.

1.3 PRAVNI OSNOV

Članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17 i 44/18), propisano je da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primljenjuju 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, 39/13 i 33/14) mogu se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanim ovim zakonom.

Državne planske dokumentacije donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna PUP-a.

1.4 OBUHVAT I GRANICE IZMJENA I DOPUNA PUP-a

Granice obuhvata prostorno planske i generalne razrade za Glavni grad Podgoricu se ovim izmjenama i dopunama ne mjenjaju.

Granice u okviru kojih se pristupa definisanju izmjena i dopuna planiranih namjena površina i njihovih granica unutar važećeg PUP-a i GUR-a, kao i smjernica za sprovođenje PUP-a u predmetnom zahvatu, odnose se na:

Lokacija 1: Izmjene i dopune PUP-a u dijelu GUR-a „Golubovci“. Površina obuhvata je cca 67 ha.

Lokacija 2: Izmjene i dopune PUP-a u dijelu GUR-a „Podgorica“. Površina obuhvata je cca 35 ha.

Lokacija 3: Izmjene i dopune PUP-a u dijelu GUR-a „Podgorica“. Površina obuhvata je cca 1,4 ha.

Lokacija 4: Izmjene i dopune PUP-a u dijelu GUR-a „Podgorica“. Površina obuhvata je cca 16,4 ha.

2 ANALITIČKI DIO

2.1 NAMJENE I NAČIN KORIŠĆENJA

Lokacija 1

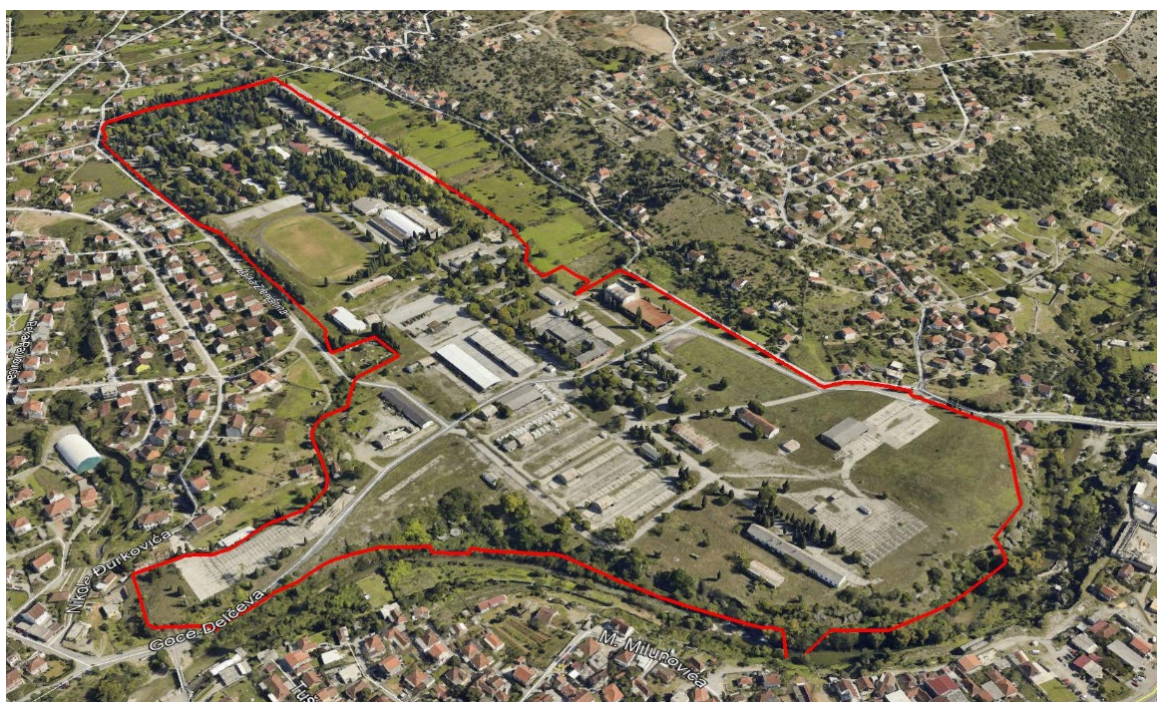
Lokacija se nalazi u okviru GUR-a "Golubovci" i pripada planskoj jedinici 2.5, za koji je rađena lokalna studija lokacije "Cijevna-planska jedinica 2.5". Predmet izmjena i dopuna odnosi se na neizgrađeni prostor oivičen željezničkim koridorom Podgorica-Bar (Bar-Beograd) sa zapadne, Aerodromomskim kompleksom sa istočne, bulevarskom saobraćajnicom koja vodi prema aerodromu sa južne strane i rijekom Cijevnom sa sjeverne strane. Na cijelom prostoru zastupljeno je nisko rastinje, a usled nekorišćenja na terenu je vidljiva mreža nepravilnih makadamskih puteva koji presjecaju lokaciju u pravcu sjever-jug i služe za spustanje na obalu rijeke Cijevne.



Ortofoto sa granicom izmjena i dopuna – Lokacija 1

Lokacija 2

Lokacija se nalazi u okviru GUR-a „Podgorica i pripada planskoj jedinici 5.7. Prostorno pripada KO Maslinama i u vlasništvu je Ministarstva odbrane i Vojske Crne Gore, što ujedno i čini granicu obuhvata izmjena i dopuna. Prostor u obuhvatu je izgrađen i opremljen prema potrebama vojske i odbrane, a u osnovi ga sačinjavaju Vojni poligoni, kasarne, skladišta, rekreativno-sportski sadržaji, smještajne jedinice i dr. Lokacija se sa istočne, sjeverne i zapadne strane graniči sa izgrađenom prostorom stambene namjene, malih gustina, dok je sa južne strane ovičena rijekom Ribnicom.



Ortofoto sa granicom izmjena i dopuna – Lokacija 2

Lokacija 3

Lokacija se nalazi u okviru GUR-a „Podgorica, zona Stara Varoš-Zabjelo i pripada planskoj jedinici 3.26 („Blok 35-36“). Predmet izmjena i dopuna je neizgrađena zelena površina uz Bulevar Vojvode Stanka Radonjića, okružena objektima kolektivnog stanovanja, pogonskim prizemnim barakama i komercijalnim prizemnim objektom. Važeći planski dokument DUP „Blok 35-36“ u okviru koga je i predmet izmjena i dopuna, adekvatno tretira namjenu površina, implementirajući je iz GUR-a i potrebno je korigovati granicu namjene u skladu sa potrebama i standardom za ovu vrstu namjene.



Ortofoto sa granicom izmjena i dopuna – Lokacija 3

Lokacija 4

Lokacija se nalazi u okviru GUR-a „Podgorica“, zona Stara Varoš-Zabjelo i pripada planskoj jedinici 3.4, za koju je urađen ID DUP-a „Čepurci“. Na predmetnom prostoru se nalazi gradsko groblje „Čepurci“, sa gradskom kapelom i nepokretnim kulturnim dobrom Crkva Sv. Gospođe. U Zapadnom dijelu obuhvata nalaze se individualni stambeni objekti, uglavnom u lošeg ili srednjeg boniteta. Na istočnom dijelu obuhvata nalazi se parkin i slobodne zelene površine u podnožju brda Ljubović.

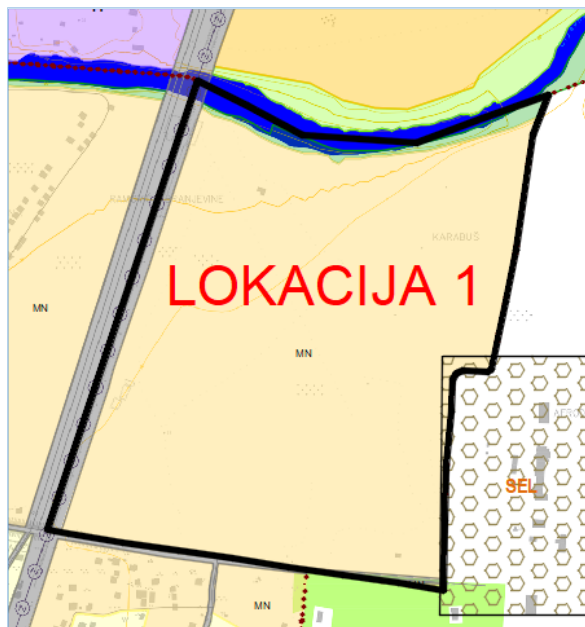


Ortofoto sa granicom izmjena i dopuna – Lokacija 4

2.2 IZVOD IZ PUP-a GLAVNOG GRADA PODGORICE

2.2.1 Lokacija 1

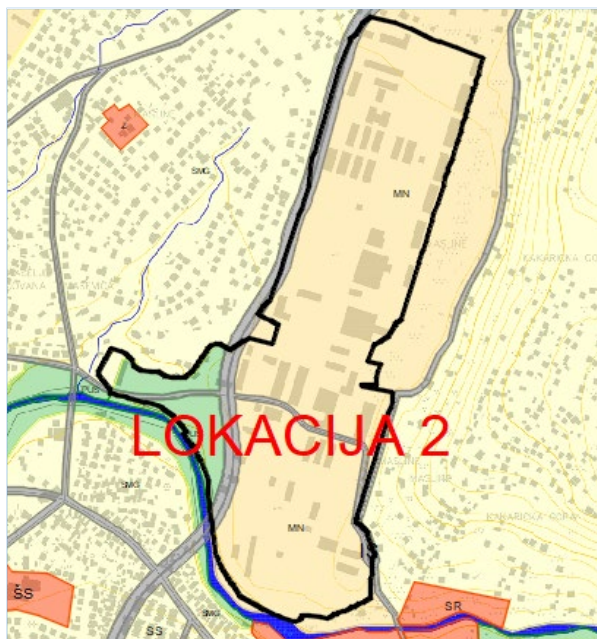
Prostorno urbanističkim planom Podgorice za predmetni prostor izmjena i dopuna planirane su površine za mješovite namjene odnosno formiranje zone za privrednu djelatnost ili skladišta gdje se obavlja privredna djelatnost pod posebnim uslovima.



Izvod iz GUR-a „Golubovci“ – Plan namjene površina

2.2.2 Lokacija 2

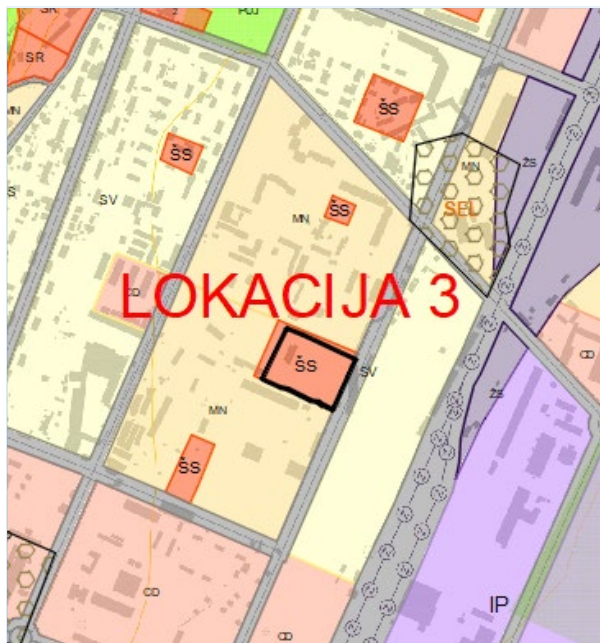
Prostorno urbanističkim planom Podgorice za predmetni prostor izmjena i dopuna planirana je prenamjena područja specijalne namjene (vojne zone), kroz prestrukturiranje u civilnu namjenu. PUP predviđa izradu UP „Zona za prestrukturiranje“-kasarna Masline, kroz izradu međunarodnog konkursa, gdje između namjena površina za stanovanje i poslovanje treba predvidjeti i zdravstvene objekte (opšta bolnica, institut za bolesti srca i dr.)



Izvod iz GUR-a „Podgorica“ – Plan namjene površina

2.2.3 Lokacija 3

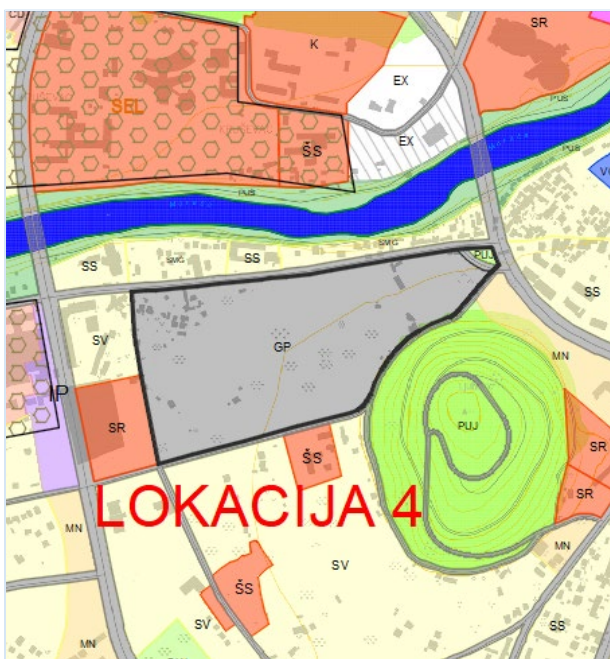
Prostorno urbanističkim planom Podgorice predmetni prostor se nalazi u planskoj cjelini Stara Varoš-Zabjelo i zahvata dio naselja Zabjelo – Pobrežje. PUP prepoznaje ovu zonu kao mješovite namjene sa planiranim objektima predškolskog i osnovnog obrazovanja.



Izvod iz GUR-a „Podgorica“ – Plan namjene površi

2.2.4 Lokacija 4

Na osnovu PUP-a, zahvat izmjena i dopuna se nalazi u planskoj cjelini Stara Varoš-Zabjelo i zahvata dio naselja Zabjelo – Pobrežje. PUP ovu lokaciju prepoznaje kao zonu gradskog groblja i kao kontaktnu zonu sa objektima mješovite namjene uz Bulevar crnogorskih serdara, namjenama za stanovanje i sport i rekreaciju sa južne strane.



Izvod iz GUR-a „Podgorica“ – Plan namjene površina

3 PLANSKO REŠENJE – IZMJENE I DOPUNE PUP-a

3.1 Lokacija 1

Izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice u dijelu GUR-a „Golubovci“, lokacija 1 se prenamjenjuje u površine za poljoprivredu. Površina za poljoprivredu definisana je u skladu sa Odlukom Vlade Crne Gore u davanju u zakup ovog zemljišta i realne potrebe za valorizacijom ovog dijela u poljoprivredne svrhe, kako bi se potstekao rast poljoprivredne proizvodnje, sa ciljem novog zapošljavanja i rasta izvoza. Površine za poljoprivredu, pejzažno uređenje i zaštitne zone, kao i veza sa rijekom Cijevnom, biće detaljno odrađene kroz dalju plansku razradu.

Ovim izmjenama i dopunama vrše se korekcije smjernica za dalju plansku razradu i urbanističkih parametara na nivou granice izmjena i dopuna i oni sada glase:

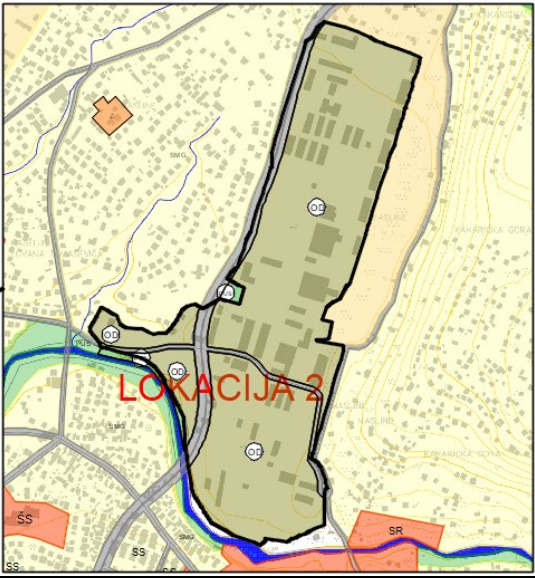
LOKACIJA 1	Površina obuhvata= 66.07ha
Obuhvat Izmjena i dopuna	
Pripadnost planu	-LSL „Cijevna – planska jedinica 2.5“
Pretežna postojeća namjena	-Slobodne zelene površine, površine željezničke infrastrukture, površine kopnenih voda
Planirana namjena površina	-Poljoprivredne površine, površine za pejzažno uređenje, površine drumskog i željezničkog saobraćaja i površine kopnenih voda
Sprovođenje	-Izmjene i dopune postojeće planske dokumentacije u dijelu obuhvata Lokacije 1
Smjernice za uređenje i urbanističku razradu	<p>-Potpuna prenamjena slobodnih i zelenih površina u površine za poljoprivredu</p> <p>-Na površinama za poljoprivredu u skladu sa potrebama mogu se planirati sledeći sadržaji: Oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci, rasadnici, površine i objekti za stočarstvo kao i drugo zemljište koje po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima se koriste za poljoprivrednu proizvodnju</p> <p>-Mogu se planirati isključivo objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem</p>

	<p>Zbog blizine aerodroma planirani objekti moraju ispuniti određene smjernice po pitanju sigurnosti na vazdušni saobraćaj:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Objekti svojim položajem i gabaritom ne smiju ometati rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio-navigaciona sredstva) -Objekti ne smiju biti opremljeni svjetlima koja su opasna, zbunjujuća ili izazivaju odbmanu/zabludu pilota vazduhoplova. -Objekti ne smiju biti opremljeni velikim i visokoreflektujućim površinama koje mogu prouzrokovati zasljepljivanje pilota vazduhoplova.
Saobraćaj	<ul style="list-style-type: none"> -Posebnu pažnju treba usmjeriti na kontakt prostora sa koridorom željezničke pruge -Južnim obodom granice lokacije, izgrađena je saobraćajnica bulevarskog tipa i sve dalje aktivnosti moraju biti u skladu sa realizovanom saobraćajnicom
Oblikovanje i pejzažno uređenje	<ul style="list-style-type: none"> -Oblikovanje i pejzažno uređenje poljoprivrednog zemljišta će se detaljno odratiti kroz plan nižeg reda, a posebno treba funkcionalno riješiti zaštitno zelenilo uz prugu i obalu rijeke Cijevne. -Planirati minimalno 10m zaštitnu zonu uz prugu sanitarno-higijenskog karaktera (zeleni zaštitni pojasevi)
Posebna zaštita	<ul style="list-style-type: none"> -Posebnu zaštitu treba da ima obalna zona rijeke ijevne

3.2 Lokacija 2

Izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice u dijelu GUR-a „Podgorica“, lokacija 2 se u potpunosti prenamjenjuje u površine od interesa za odbranu. Ove površine služe obavljanju aktivnosti odbrane. Na ovim površinama mogu se planirati i graditi objekti u funkciji odbrane u skladu sa posebnim zakonskim i strukovnim propisima.

Ovim izmjenama i dopunama vrše se korekcije smjernica za dalju plansku razradu i urbanističkih parametara na nivou granice izmjena i dopuna i oni sada glase:

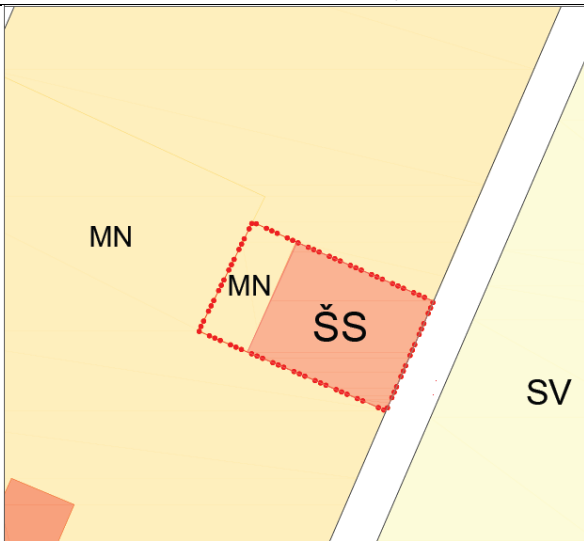
LOKACIJA 2	Površina obuhvata= 34.97ha
Obuhvat Izmjena i dopuna	
Pripadnost planu	-UP „Zona za prestrukturiranje-kasarna Masline“

Pretežna postojeća namjena	-Površine od interesa za odbranu
Planirana namjena površina	-Površine od interesa za odbranu
Sprovođenje	-Izrada urbanističkog projekta
Smjernice za uređenje i urbanističku razradu	-Mogu se planirati isključivo objekti koji su u funkciji odbrane. -Obezbjediti realne uslove za preseljenje Ministarstva odbrane, generlaštaba Vojske Crne Gore i Medicinskog centra bezbjedonosnih snaga, sve objekte odbrane i vojske planirati u skladu sa NATO standardima i uslovima bezbjednosti. -Postaviti uslove za rekonstrukciju i adaptaciji postojećih skladišno-tehničkih i stambeno-smještajnih objekata.
Saobraćaj	-Planom nižeg reda preispitati saobraćajne koridore iz planova višeg reda unutar granica izmjena i dopuna i uskladiti ih sa uslovima za specifične namjene (namjena površina od interesa za odbranu)
Oblikovanje i pejzažno uređenje	-Oblikovanje i pejzažno uređenje zemljišta od interesa za odbranu će se detaljno odratiti kroz plan nižeg reda, a posebno treba funkcionalno riješiti zaštitno zelenilo uz obalu rijeke Ribnice, a u svemu prema posebnim uslovima koji važe za ovu vrstu namjen
Posebna zaštita	-Posebnu zaštitu treba da ima obalna zona rijeke Ribnice

3.3 Lokacija 3

Izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice u dijelu GUR-a „Podgorica“, lokacija 3 zadržava dijelom istu namjenu i koriguje obuhvat lokacije za školstvo u skladu sa realnim potrebama prostora. Na lokaciji se planiraju površine koje su prvenstveno namjenjene obrazovanju, nauci i socijalnoj zaštiti. (prednost se daje predškolskim i školskim ustanovama) većim dijelom dok manjim dijelom se predviđa mješovita namjena sa sadržajima i objektima koji bitno ne utiču na susjedne objekte školstva.

Ovim izmjenama i dopunama vrše se korekcije smjernica za dalju plansku razradu i urbanističkih parametara na nivou granice izmjena i dopuna i oni sada glase:


LOKACIJA 3	Površina obuhvata= 1,38 ha
Obuhvat Izmjena i dopuna	
Pripadnost planu	-DUP „Blok35-36“
Pretežna postojeća namjena	-Slobodne zelene površine
Planirana namjena površina	-Površine za školstvo i socijalnu zaštitu i mješovita namjena

Sprovođenje	-Izmjene i dopune postojeće planske dokumentacije u dijelu obuhvata Lokacije 3
Smjernice za uređenje i urbanističku razradu	<p>-Na dijelu lokacije se mogu planirati isključivo objekti koji su u funkciji školstva i socijalne zaštite, dok na drugom manjem dijelu objekti Mješovite namjene prema smjernicama plana.</p> <p>- Prilikom izmjena i dopuna detaljne razrade, voditi se demografskim projekcijama broja učenika i potrebnim površinama pod objektima za plansku zonu Stara Varoš-Zabjelo (tabela iz PUP-a P1.7, P 1.9)</p> <p>- Površine dvorišta mora biti u skladu sa Pravilnikom i članom 119. za ovu vrstu namjene.</p> <p>- Objekte treba locirati od glavne saobraćajnice minimalno 50m (izuzento 35m)</p> <p>-Objekte locirati tako da ne dolaze u međusobni sukob sa sportsko-rekreativnim sadržajem i ekonomskim površinama.</p> <p>U dijelu mješovite namjene mogu se planirati objekti koji neće bitno uticati na objekte školstva koji su u susjedstvu.</p>
Saobraćaj	<p>-Saobraćajno rešenje svih vidova saobraćaja i njihove kapacitete rješavati i dimenzionisati ne samo u okviru izmjena i dopuna, već i za potrebe šireg prostora, posebno za potrebe parkiranja</p> <p>-Posebnu pažnju posvetiti kontaktu pješačkog, biciklističkog i kolskog saobraćaja</p>
Oblikovanje i pejzažno uređenje	<p>-Oblikovanje i pejzažno uređenje zemljišta rješavati u konceptu koji zahtjeva ova vrsta namjene</p> <p>-Otvorene i javne površine prilagoditi korišćenju prije svega pješaku, njegovom slobodnom kretanju</p>

3.4 Lokacija 4

Izmjenama i dopunama PUP-a Glavnog grada Podgorice u dijelu GUR-a „Podgorica“, djelovi lokacije 4 se djelimično prenamjenjuju u mješovite namjene i definišu se granice groblja.

Ovim izmjenama i dopunama vrše se korekcije smjernica za dalju plansku razradu i urbanističkih parametara na nivou granice izmjena i dopuna i oni sada glase:

LOKACIJA 4	Površina obuhvata= 17,25 ha
Obuhvat Izmjena i dopuna	
Pripadnost planu	-DUP „Čepurci-dio“

Izmjene i dopune PUP-a Glavnog grada Podgorice za lokacije 1,2,3 i 4

Pretežna postojeća namjena	-Površine za groblja, stanovanje male gustine
Planirana namjena površina	-Površine za groblja , drumski saobraćaj I mješovite namjene.
Sprovođenje	-Izmjene i dopune postojeće planske dokumentacije u dijelu obuhvata Lokacije 4
Smjernice za uređenje i urbanističku razradu	<p>-Prenamjena već izgrađenog sjevero-zapadnog dijela lokacije u mješovitu namjenu, površine 2.56 ha.</p> <p>-Objekti mješovite namjene ne smiju svojim gabaritom, položajem i funkcijom ugrožavati integritet groblja i zaštićenih objekata na njemu.</p> <p>-Na površinama za groblja ukoliko se pojavi potreba, moguće je planirati isključivo objekte u funkciji groblja sa akcentom na objekte za snadbjevanje neophodnom opremom, administrative i drge sadržaje potrebne za funkcionisanje svih usluga pogrebnog preduzeća</p> <p>-Prije planiranja novih objekata, stvoriti uslove za rekonstrukciju i dogradnju već postojećih objekata u funkciji groblja.</p> <p>-Objekte grobnica i grobova graditi u svemu prema posebnim propisima i standardima koji važe za ovu vrstu objekata.</p>
Saobraćaj	-Planirano saobraćajno rešenje zadovoljava potrebe osnovne namjene, a ostale trase sekundarnog značaja riješavati daljom razradom
Oblikovanje i pejzažno uređenje	<p>-Oblikovanje i pejzažno uređenje zemljišta rješavati u konceptu koji zahtjeva ova vrsta namjene</p> <p>-Otvorene i javne površine prilagoditi korišćenju prije svega pješaku, njegovom slobodnom kretanju</p>
Posebna zaštita	<p>-Posebnu zaštitu treba da imaju nepokretna kulturna dobra sa svojom zaštićenom okolinom.</p> <p>-Izrada studije zaštite kulturnih dobara za obuhvat izmjena i dopuna</p>