



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA UPRAVLJANJE PROSTOROM

Broj: 04-1124/34-2013

Podgorica, 29.01.2014.godine

GLAVNI GRAD PODGORICA

Miomir Mugoša, gradonačelnik

PODGORICA

Povodom Vašeg dopisa br. 01-031/14-376 od 23.01.2014. godine, uz koji je shodno članu 46. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 40/10 i 47/11), dostavljen korigovani **Predlog Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice**, koji je urađen od strane Urbi Montenegro iz Podgorice, Urbanistični institut Republike Slovenije iz Ljubljane, WINsoft iz Podgorice i Geateh iz Ljubljane, dajemo slijedeće mišljenje:

- Uvidom u korigovani Predlog PUP-a Glavnog grada Podgorice, konstatovano je da su primjedbe iz prethodnog mišljenja br.04-1124/27 od 16.01.2014.godine samo djelimično ispravljene i dati komentari na dopunjene tabele.

U cilju bolje primjene PUP-a navodimo Vam dio primjedbi:

Tabela 12.16 namjena površina opšte kategorije za područja unutar i van zona Generalne urbanističke razrade nije dat komentar, što je potrebno dopuniti i dodatno obrazložiti a u cilju jasnije implementacije PUP-a.

Odnosno, radi ocjene održivosti predloženog bilansa površina prikazanog u tabeli 12.16. potrebno je pored uzajamnog odnosa udjela naselja u jednoj i drugoj zoni dati podatak o udjelu građevinskih područja u zoni GUR-a i udio građevinskih područja u zoni izvan GUR-a posmatrano u odnosu na opšte kategorije namjene, ali i kategorije detaljne namjene. Na taj način je moguće imati uvid u opseg planiranog rasta građevinskih područja u zoni GUR-a i izvan zone GUR-a, odnosno mjeriti održivost planiranja u urbanoj i ruralnoj sredini u odnosu na postojeću planiranu izgradnju i iskorišćenost građevinskih područja u kontekstu činjenice da udio građevinskih područja u ruralnom području mora biti značajno manji od udjela građevinskih područja u urbanom području ukoliko se želi izbjeći prenamjena poljoprivrednog zemljišta u građevinsko, odnosno urbanizacija ruralnih područja.

Istovremeno potrebno je prikazati podatke o postojećim prostornim rezervama u zonama stanovanja, mješovite namjene, kao i zonama ostalih planiranih namjena površina. Upoređujući vrijednosti planiranog rasta građevinskih područja i postojećih

rezervi u zoni GUR-a i van zone GUR-a moguće je dati ocjenu održivosti ili neodrživosti planiranog prostornog razvoja Glavnog grada.

- Na strani 387 u tabeli koja tretira Predviđene promjene i dopune postojećih i sadržaj novih dokumenata tretiran je DUP "Sadine" i data je sljedeća smjernica : ***"Mješovita namjena. Obavezna sprovođenja međunarodnog otvorenog konkursa za odabir funkcionalnog i održivog koncepta razvoja i arhitektonsko-urbanističko oblikovanje prostora za nedostajuće sadržaje Podgorice. Uređenje ove zone je uslovljeno sa uređenjem poljoprivrednih površina istog kvaliteta i površine na drugoj lokaciji u Glavnom gradu."***

Neophodno je u PUP-u definisati da je preduslov za realizaciju, ovog sada dominantno poljoprivrednog prostora, izrada Studije u kojoj će se analizirati pogodnost terena za različite vrste namjena koje čine mješovitu namjenu sa prevashodnim oprijedjeljenjem ka poljoprivredi i definisati jasne smjernice za buduću detaljnu razradu ovog prostora. Značajan segment je detaljni plan predjela koji će definisati zone mogućih namjena i karaktera ovog sada poljoprivrednog predjela i njegovu dalju valorizaciju. Svjetska iskustva pokazala su da se prilikom prenamjene poljoprivrednog zemljišta u gradsko građevinsko zemljište 50% površine mora zadržati u namjeni zelenilo/poljoprivreda. Sugerishemo da se ovaj model primjeni na predmetni prostor i to da minimum 50 % bude zastupljenost u namjeni zelenilo/poljoprivreda.

Shodno odredbi člana 60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa, ovaj prostor treba dodatno provjeriti i preispitati u skladu sa potrebama Glavnog grada i njegovih stanovnika, na osnovu sveobuhvatnog arhitektonsko – urbanističkog konkursa, i razmotriti njegovu realizaciju u periodu od 2020 – 2025 godine.

Takođe, u PUP-u prikazati podatak o površini lokaliteta Sadine, udio površine poljoprivrednog zemljišta u namjeni mješovito i udio površine građevinskog područja u namjeni mješovito koja se planira za ovaj lokalitet. Treba imati prikaz odnosa udjela poljoprivrednog zemljišta u namjeni mješovito za Sadine sa ukupno planiranom površinom poljoprivrednog zemljišta u PUP-u Podgorice kako bi bilo moguće sagledati značaj ovog lokaliteta za razvoj poljoprivrede, odnosno PUP-om anticipirati potencijalnu ekvivalentu lokaciju iste površine i kvaliteta poljoprivrednog zemljišta koja bi služila kao kompenzacija u slučaju gubitka jednog dijela poljoprivrednog zemljišta na lokalitetu Sadine.

- Potrebno je Planom predvidjeti da se do kraja 2014.godine uradi Studija neformalnih naselja u kojoj će biti popisani svi objekti unutar i van GUR-a sa neophodnom ekonomsko – tržišnom projekcijom kojom će se prikazati uslovi i beneficije regularizacije neformalnih naselja/objekata za Glavni grad.
- U tekstualnom, grafičkom dijelu Plana i u separatu sa UTU - ima, dati smjernice za realizaciju deponije opasnog otpada za potrebe "KAP"-a i eventualnih potreba na nivou države, kao i za sve ostale deponije na teritoriji Glavnog grada kako bi se omogućile direktne implementacije ovih projekata iz PUP-a Podgorice.

Korigovati smjernicu: "U prostoru industrijske zone treba predvidjeti izgradnju objekta za proizvodnju električne energije za potrebe djelatnosti u zoni kao i za tržišne potrebe" sadržana u PUP- u, na način, tako da glasi: "U prostoru industrijske zone treba predvidjeti izgradnju objekta za proizvodnju električne energije iz obnovljiv izvora i/ili iz otpada nastalog u proizvodnom procesu "KAP"-a primjenom čistih tehnologija, za potrebe djelatnosti u zoni kao i za tržišne potrebe", a u kontekstu činjenice da bi svako dodatno opterećenje životne sredine proizvodnjom

energije upotrebom fosilnih goriva nepovratno uništio životnu sredinu i ugrozilo zdravlje građana u širem obuhvatu.

U tekstualnom, grafičkom dijelu Plana i Separatu sa urbanističko - tehničkim uslovima dati smjernice za izgradnju objekata infrastrukture van GUR-ova, turističke, sportske, energetske objekte, sve vrste deponija uz smjernice koje je u tekstualnom dijelu naveo obrađivač, a sve u skladu sa Studijama i Strategijama (Studija valorizacije prostora u cilju proizvodnje energije iz obnovljivih solarnih izvora, Strategija razvoja energetike Crne Gore do 2025.godine,-Strategija razvoja golfa u Crnoj Gori, Strategija održivog razvoja, Strategija razvoja turizma Crne Gore, Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore ...).

Separat sa UTU-ma je neophodno uraditi odmah nakon usvajanja Plana, uz prethodno mišljenje Ministarstva. Separat sa UTU-ima mora da sadrži (kao u tački 8,9,10 i 11).

- Kroz dopunu poglavlja ekonomsko – tržišna projekcija neophodno je pokazati ekonomsku i društvenu opravdanost predloženih planskih rješenja kao i faznost realizacije Plana.

U dijelu segmenta Plana, a koji se bavi ekonomsko – tržišnom projekcijom potrebno je u značajnoj mjeri korigovati u smislu investicionih aktivnosti u Podgorici a u poglavljima 10.4.1 - Razvojni programi;

10.4.1.1 - Gradnja komunalne infrastrukture

10.4.1.3 - Poljoprivreda

10.4.1.4 - Druge proizvodne djelatnosti

Neophodno je inovirati tačku 10.4 ekonomsko – tržišna projekcija, u skladu sa namjenama površina datim PUP-om Podgorica, odnosno metodološki i sadržajno inovirati iskazane podatke, a posebno u poglavlju 10.4.1 - Plan ulaganja u razvojne programe.

Obavezna je izrada socio-ekonomske studije koja sadrži i investicione i tržišne projekcije polazeći od Strateškog plan razvoja Glavnog grada – Podgorice 2012-2017. Ovom studijom potrebno je sagledati usklađenost socio-ekonomskih projekcija do 2017. godine sa namjenom prostora koja se definiše PUP-om Glavnog grada. Na osnovu tako datih analiza potrebno je definisati socijalno-demografske i ekonomske projekcije do 2025.godine na način da se obezbjeđuje kompatibilnost planiranja namjene prostora sa ciljevima održivog ekonomskog rasta usklađenog sa standardima podizanja kvaliteta života i održive valorizacije prirodnih resursa. Ovu aktivnost je potrebno realizovati do 2016.godine.

- Obavezna je izrada Studije "Brownfield" lokacija u kojoj će se izvršiti analiza dosada neiskorišćenih prostora, planiranih i neplaniranih, realizovanih i nerealizovanih (Kasarna Masline, Kasarna Morača, prostor Titeksa, prostor "19.Decembar", i slične). Studiju uraditi do 2015.godine i ona će biti sastavni dio PUP-a.
- Obavezna je izrada Studije "Tradicionalni izraz savremene gradnje za teritoriju Glavnog grada Podgorice", koja će dati tipove objekata po zonama kao i smjernice i preopruke za projektovanje kuća u vangradskim naseljima (tradicionalne cjeline, seoska naselja, poljoprivredna gazdinstva i sl.). Studija će činiti obavezan dio separata za UTU. Ovu aktivnost je neophodno realizovati do 2015.godine
- Tekst PUP-a Podgorice koji se odnosi na saobraćajnu infrastrukturu 7.1 – Saobraćaj, dopuniti i korigovati u skladu sa ciljevima PPCG, C.1.3.2.3-3 definisanu u poglavlju Tehnički infrastrukturni sistemi, usvojenim DPP Bar – Boljare, mišljenjem

Ministarstva saobraćaja i pomorstva na PUP Podgorice i dosadašnjim analizama ovog značajnog infrastrukturnog objekta.

- U planu naglasiti da je poljoprivreda, uz niz drugih funkcija koje obavlja, ključni činilac u razvoju ruralne ekonomije, pa time i sredstvo za smanjivanje siromaštva seoskog stanovništva.

Takođe je potrebno naglasiti polifunkcionalni značaj poljoprivrede, naročito u kontekstu :

- Očuvanja tradicionalne fizionomije predjela i prirodnog i kulturnog nasljeđa,
- Očuvanja agrobiodiverzitetnih potencijala, odnosno domaćih pasmina i vrsta,
- Podsticaja razvoju turizma zasnovanog na prirodi (ekološka i autohtona poljoprivreda, ruralni turizam),
- Postizanja optimalnih benefita za lokalnu zajednicu.

Istovremeno u planu je potrebno istaći značaj očuvanja vrijednih poljoprivrednih površina u cilju očuvanja prirodnog resursa za razvoj intenzivne poljoprivrede, ali i ekološke i autohtone poljoprivrede, ruralnog i agroturizma. Takav pristup je od posebnog značaja u kontekstu mogućnosti ruralnog razvoja i korišćenja dostupnih evropskih fondova u procesu pristupanja Crne Gore Evropskoj Uniji.

- Na strani 126 prikazana je **Tabela 4.16:** Područje Gradske opštine Golubovci: bilans površina - postojeće stanje, koja u posljednjem redu sadrži kategoriju *Drugo poljoprivredno zemljište*, na koje otpada 28,27%. Takva kategorija zemljišta ne postoji niti u stručnoj literaturi niti u godišnjacima MONSTAT-a.

Definisati kategorije namjene poljoprivredno zemljište: npr. intenzivna poljoprivreda, ekološka i autohtona poljoprivreda, i sl, kako bi se utvrdile razlike u tipovima poljoprivrednog zemljišta, naročito u formulaciji odnosa poljoprivredno zemljište i drugog poljoprivrednog zemljišta.

- Na strani 243, u okviru poglavlja 6.6. Principi razvoja privrede, između ostalih ciljeva, navodi se: – *Intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na proizvodnju voća i povrća, kao i uzgoj stoke*, a kasnije (str. 246 i 247) u okviru poglavlja o Prehrambeno-prerađivačkoj industriji kaže se: “*Agroindustrijski sektor, sa posebnim naglaskom na programima razvoja zdrave organske poljoprivredne primarne i finalne proizvodnje (povrtlarstvo, ratarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo) prioritetno ističući programe orijentisane na proizvodnju zdrave hrane treba da bude okosnica daljeg razvoja*”. Mišljenja smo da su ova dva stava, ovako saopšteni, u koliziji. Takođe, koriste se neuobičajena i dosta rogovatna terminologija (*razvoj prehrambene proizvodnje, razvoj zdrave organske poljoprivredne primarne i finalne proizvodnje*). Umjesto termina zdrava bolje je koristiti termin zdravstveno bezbjedna hrana.

Smjernice date u ovom PUP-u u kontekstu razvoja poljoprivrede treba uskladiti sa rezultatima utvrđivanja prirodnog potencijala za razvoj poljoprivrede u Studiji analize atraktivnost i pogodnost prostora u obuhvatu PUP-a Glavnog grada za poljoprivredu. Na taj način moguće je dobiti podatak o površini koja ima potencijal za razvoj poljoprivrede i unutar iste izvršiti zoniranje za pojedine oblike poljoprivrede.

- Redefinisati kategoriju **stanovanje u poljoprivredi na način da se utvrdi održiv indeks udjela građevinskih područja u obuhvatu tih poljoprivrednih površina u kontekstu obezbjeđivanja funkcionalnosti poljoprivrednih domaćinstava**. Odnosno, definisati stanovanje u poljoprivredi na način da se u okviru ovog tipa stanovanja mogu organizovati i komunalno-servisni objekti, skladišta, proizvodno servisno zanatstvo, privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, površine i objekti za stočarstvo, površine za ribnjake, zapravo podstiče prenamjenu poljoprivrednog zemljišta u građevinsko.

- Shodno odredbi člana 60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa, prostor vodotokova rijeka Ribnice i Morače treba razraditi u tekstualnom i grafičkom dijelu plana, u skladu sa potrebama Glavnog grada i njegovih stanovnika, na osnovu sveobuhvatnog arhitektonsko – urbanističkog konkursa.
- Obzirom na kumulativni efekat potrebno je u sklopu procjene uticaja na životnu sredinu uraditi Studiju dispozicije baznih stanica.
- Došlo je do greške u numeraciji, brojevi u sadržaju, dijelom ne odgovaraju brojevima u tekstu (primjer uvod u sadržaju nije numerisan a u tekstu je numerisan pod brojem 1.) greška se proteže do tačke 6 – Koncept prostorne organizacije namjene i uređenja prostora. Nakon tačke 6 numeracija ide po redu.

Imajući u vidu navedeno, iskazane primjedbe potrebno je ugraditi u korigovani Predlog plana.

Koordinator Odsjeka za
lokalna planska dokumenta
Željko Božović

Obradio
Igor Vujačić

GENERALNA DIREKTORICA

Sanja Lješковиć Mitrović

