

## PREDLOG

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_2024. godine, donijela je

### **ODLUKU O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „ROGAMI“ U GLAVNOM GRADU - PODGORICA**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije „Rogami“ u Glavnom gradu - Podgorica (u daljem tekstu: LSL).

#### **Član 2**

Granica zahvata planskog dokumenta (LSL) definisana je Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada – Podgorica i iznosi 124 ha.

#### **Član 3**

Finansijska sredstva potrebna za izradu LSL-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za prostorno planiranje, urbanizam i državnu imovinu u iznosu od 50.000,00 eura.

#### **Član 4**

Rok za izradu LSL-a je 12 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

#### **Član 5**

Izrada LSL-a izrađuje se na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

#### **Član 6**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_2024. godine

**Vlada Crne Gore**

**Predsjednik,  
Mr Milojko Spajić**

**PROGRAMSKI ZADATAK**  
**ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „ROGAMI”**  
**U GLAVNOM GRADU - PODGORICA**

**I. UVODNE NAPOMENE**

Prostor zahvata Lokalne studije lokacije „Rogami” u Glavnom gradu – Podgorica nalazi se između korita rijeke Zete i potoka Širalija, južna granica je obodom kulturnog dobra lokaliteta „Duklja“, a sjeverno i sjeverno-istočno, dijelom, uz planirani autoput Bar-Boljare.

Po važećem Prostorno-urbanističkom planu Podgorice planirana namjena je naselje, a predviđenom granicom zahvata površine cca 124 ha.

U cilju očuvanja i podsticanja urbanog razvoja ovog dijela grada, na predmetnoj lokaciji u skladu sa planskim opredjeljenjima, smjernicama i kriterijumima sadržanim u planskoj dokumentaciji višeg reda, kroz izradu Lokalne studije lokacije „Rogami” u Glavnom gradu - Podgorica (u daljem tekstu: LSL) potrebno je prostor usmjeriti ka formiranju naselja u vidu stambenih predjela smještenih na nekoliko mikrolokacija, prateći formiranu, zatečenu strukturu, koja će se međusobno razdvajati većim ili manjim zelenim površinama uz dobru povezanost saobraćajnicama. Pratiti postojeće grupacije zbijenog tipa, a novoplaniranu gradnju usmjeriti na formiranje koncepta stanovanja u poljoprivredi u primarnom vinogradarstvu.

Blizina kulturnog dobra lokaliteta „Duklja“ uslovljava da koncept prati trend razvoja autentičnog kulturnog pejzaža, formiranjem „bafer„ zone.

Lokalna studija lokacije radi se sa ciljem kreiranja održivog koncepta naselja, izradom dokumenta shodno Zakonu.

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) kojim je propisano 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, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Programski zadatak za izradu LSL-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

**II. OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Granica zahvata planskog dokumenta (LSL) definisana je Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada – Podgorica i iznosi 124 ha.



Slika br. 1: okvirni obuhvat LSL

### III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade LSL-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada - Podgorica i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije, kao što su Park prirode „Rijeka Zeta“ i neposredna blizina kulturnog dobra i kategorije zaštite „Duklja“.

### IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Prostor predviđen za izradu Lokalne studije lokacije, treba da se razvija usmjereno i kontrolisano. Potrebno je u skladu sa postojećim stanjem, predmetnim područjem, prirodnim karakteristikama, namjenama i prostornim pokazateljima definisanim planom višeg reda, planirati izgradnju i uređenje površina.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbjeđivanje planskih preduslova za uređenje i izgradnju kroz sveobuhvatno i racionalno sagledavanje značaja lokacije i utvrđivanje optimalnog opsega izgradnje.

Predmetni prostor se uglavnom oslanja na postojeću saobraćajnu infrastrukturu, a kao osnovnu vezu sa ostatkom grada ima preko ulice Gavra Vukovića. U neposrednoj blizini ovog područja nalazi se i kulturno dobro lokalitet „Duklja“, planirana saobraćajnica auto put Bar- Boljare, a kao glavnu odliku terena čini orijentacija naselja prema rijeci Zeta i brojni vinogradi. Uzimajući u obzir prethodno navedeno, prostor zahvata LSL-a pogodan je za razvoj zatečenog trenda usmjerenog ka razvoju vinogradarstva i naseljima u vidu manjih grupacija objekata namjene stanovanje malih gustina, koja će se međusobno razdvajati većim ili manjim zelenim površinama uz dobru povezanost saobraćajnicama.

Pri planiranju prostora poseban akcenat treba staviti na kreiranje autentičnog kulturnog pejzaža.

## **V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA**

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

### **Sadržaji u prostoru i mjere zaštite**

Kroz izradu LSL-a potrebno je, u skladu sa karakteristikama područja, namjenama kontaktnih zona i prostornim pokazateljima definisanim planom, izgrađenog konteksta, stvoriti predušlove za:

- Planiranje nove gradnje na način da se stvori kvalitetan prostor u funkcionalnom, oblikovnom i ambijentalnom smislu;
- Provjeru programa/programskih sadržaja;

### **Saobraćajna i tehnička infrastruktura**

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim LSL-om, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine. Uz sagledavanje mogućnosti prostora, uz saobraćajnice, predvidjeti šetnice i biciklističke staze.

Saobraćaj prema kontaktnim zonama rješavati što racionalnije. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama, a u skladu sa normativima iz planova višeg reda.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog zahvata, u skladu sa propisima.

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob, za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

## **Pejzažna arhitektura**

Prilikom planiranja zelenih površina dati smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture.

LSL-om treba predvidjeti:

- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju, a posebno prema lokalitetu „Duklja“ formiranjem „bafer“ zone i Parku prirode „Rijeka Zeta“;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- parterno zelenilo i zelenilo na krovovima i fasadama objekata;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine, usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove neophodno je dodatno pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

### **Nivelacija, regulacija i parcelacija**

Za početak izrade LSL-a neophodno je obezbijediti geodetsku i katastarsku podlogu. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena, vodeći računa o podobnosti terena za urbanizaciju.

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim priložima plana sa jasno definisanim granicama urbanističkih parcela.

### **Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

Lokalnu studiju lokacije uraditi u svemu u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprjeđenju identiteta prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

## **VI. METODOLOGIJA**

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date planom višeg reda i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Prilikom izrade LSL-a pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

## **VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA**

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade LSL-a potrebno je pridržavati se Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene

površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), a kako upućuje član 212 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Lokalna studije lokacije izrađuje se na topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:1.000; 1:500 ili 1:250 i po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađena i prezentovana u analognom i digitalnom formatu.

Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Izrada LSL-a izrađuje se na topografsko - katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju se na topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko - katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

## **VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU PLANA**

Rukovodilac izrade LSL-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt LSL-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog LSL-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog LSL-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju LSL-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2024. godine, donijela je

**ODLUKU  
O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE „ROGAMI“ U GLAVNOM  
GRADU – PODGORICA I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU  
LOKALNE STUDIJE LOKACIJE**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Lokalne studije lokacije „Rogami“ u Glavnom gradu - Podgorica (u daljem tekstu: LSL) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Lokalne studije lokacije.
2. Za rukovodioca izrade LSL-a određuje se dr Jelena Bajić Šestović, dipl.ing.arh.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 50.000,00 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2024. godine

**VLADA CRNE GORE**

**Predsjednik,  
Mr Milojko Spajić**