

**IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
“DONJA GORICA ZA ZAHVAT KORIDORA CETINJSKOG PUTA I  
JUŽNE OBILAZNICE” U PODGORICI  
- KONCEPT -**



Naručilac:  
Vlada Crne Gore

Obrađivač:  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

mart, 2019. godine

## Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici

### Faza: Koncept planskog rješenja

Rukovodilac izrade plana	mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.
Urbanizam	mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh. Zorana Zejak,spec.sci.arh. Ana Nenezić,spec.sci.arh.
Hidrotehnička infrastruktura	Natasa Novović, dipl.ing.građ.
Elektroenergetska infrastruktura	Nada Dašić, dipl.ing.el.
Saobraćajna infrastruktura	Zoran Dašić, dipl.ing.građ.
Telekomunikaciona infrastruktura	Željko Maraš, dipl.ing.el.
Pejzažna arhitektura	Snežana Laban, dipl.ing.pejz.arh.
Predstavnik Glavnog grada	Miljan Barović,dipl.prost.planer

Rukovodilac izrade

mr Jadranka Prgomet Popović dipl. ing. arh.

Podgorica, mart 2019. godine

## Sadržaj:

<b>I UVODNI DIO .....</b>	<b>1</b>
1. Pravni osnov i cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a.....	1
2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a .....	2
3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom.....	2
<b>II ANALITIČKI DIO.....</b>	<b>3</b>
1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PLANSKOG PODRUČJA.....	3
UVODNE NAPOMENE.....	3
2. Ocjena terena sa aspekta prirodnih uslova.....	8
3. Osnovne karakteristike prostora.....	9
4. Postojeća planska dokumentacija .....	10
4.1. Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorica (PUP), Generalno urbanističko rješenje Podgorice(Sl.list CG - opštinski propisi, broj 6/2014) .....	10
4.2. Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »Donja Gorica« - koridori Cetinjskog puta i južne obilaznice u Podgorici (Sl.list CG - opštinski propisi broj 20/12) .....	14
4.3. Susjedna područja (Kontaktna područja) .....	25
<b>III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA.....</b>	<b>28</b>
1. Prostorni model .....	28
2. Izmjene namjena u odnosu na važeći Plan .....	31
3. Uslovi za svaku namjenu.....	34
4. Bilans površina i kapaciteta .....	35
5. Smjernice za sprovođenja planskog dokumenta.....	36
<b>IV URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA.....</b>	<b>37</b>
OPŠTI USLOVI.....	37
POSEBNI USLOVI .....	37

## I UVODNI DIO

### 1. Pravni osnov i cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a

Izrada izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice u Podgorici radi se na osnovu:

1. Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici ("Službeni list Crne Gore", br. 071/18 od 05.11.2018) i
2. Odluke o izmjenama Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i Južne obilaznice" u Podgorici ("Službeni list Crne Gore", br. 001/19 od 04.01.2019).

Prvom Odlukom je predmet izmjena bio prostor Izmjena i dopuna DUP-a koji zahvataju podzone A1 i A2 u okviru važećeg DUP-a tj. zonu u kojoj se nalazi hotelsko turistički kompleks u neposrednoj blizini Univerziteta Donja Gorica i koridora Cetinjskog puta i planiranog koridora južne obilaznice. Obuhvat Izmjena i dopuna DUP-a trebao je da bude rađen za površinu od 16.65 ha.

Drugom Odlukom je definisano da se kroz izmjene i dopune planskog dokumenta preispitaju urbanistička rješenja u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za koridore cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici u površini od 114,75 ha, sa naglaskom na preispitivanje realizacije novih sadržaja u zahvatu važećeg Plana, odnosno, da se na neizgrađenim urbanističkim parcelama u zoni A1 i A2 planira proširenje hotelskih kapaciteta, izgradnja novih poslovnih sadržaja, kao i proširenje sadržaja sporta i rekreacije. Takođe je potrebno na predmetnom prostoru preispitati mogućnost povećanja urbanističkih parametara u skladu sa urbanističkim parametrima propisanim planom višeg reda za definisane namjene.

Prva faza u izradi Plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br.088/17 od 26.12.2017), je izrada Koncepta planskog dokumenta.

Izradi Koncepta Plana prethodila je analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja na terenu, sprovođenje ankete (Anketni list postavljen na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma u periodu od 15.02.2019. do 04.03.2019. g.), razgovori sa zainteresovanim korisnicima prostora, razgovori i sastanci sa stručnom službom Glavnog grada Podgorica i pribavljena dokumentacija u okviru pripremnih poslova.

U cilju da se saznaju stavovi i opredjeljenja svih zainteresovanih za planska rješenja u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, sprovedena je anketa u period od 15. februara do 4. marta 2019. g. Na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma postavljen je Anketni list i ukazano na značaj učešća u Anketi, što bi doprinjelo izradi što kvalitetnijeg plana.

Pristigao je mali broj inicijativa (5 inicijativa) od kojih se dvije inicijative ne odnose na prostor koji je u zahvatu predmetnog plana.

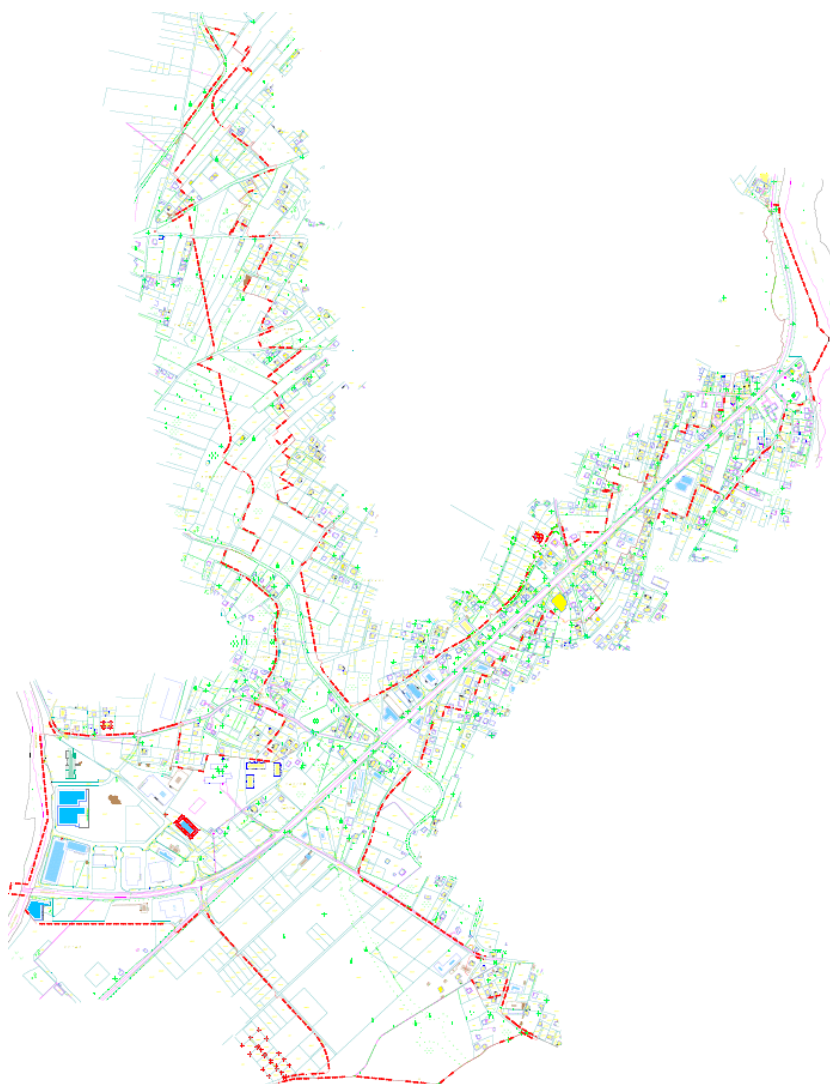
Obavljeni su razgovori sa svim zainteresovanim korisnicima prostora koji su se javili, sa korisnicima prostora navedenih zona koje su Programskim zadatkom posebno izdvojene, obavljen obilazak terena i formirana fotodokumentacija.

## 2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a

Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, predstavljaju smjernice Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica i druga dokumentacija sa lokalnog i državnog nivoa (razvojna dokumenta, studije, mišljenja, podaci nadležnih institucija, inicijative i zahtjevi korisnika prostora), kao i stvoreni uslovi (izgradnja i projektovanje saobraćajnica u zahvatu Plana) i mogućnosti primjene i realizacije definisanih planskih opredjeljenja važećeg DUP-a na predmetnom prostoru.

## 3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom

Programskim zadatkom kao sastavnim dijelom Odluke o izradi Plana, data je granica obuhvata Izmjena i dopuna DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici (kao slika), površine 114,75 ha.



Slika br.1 - Topografsko katastarska podloga sa granicom Plana  
(Uprava za nekretnine, 2019.g.)

## II ANALITIČKI DIO

### 1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE PLANSKOG PODRUČJA

#### UVODNE NAPOMENE

##### Pejzaž i topografija

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 026l sjeverne geografske širine i 190 16l istočne geografske dužine.

Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 m.n.m.

Područje koje se obrađuje predmetnim planskim dokumentom nalazi se na središnjem dijelu zahvata DUP-a "Donja Gorica" i obuhvata prostor koji u pravcu sjever – jug u najvećem dijelu prati koridor DV 110kV od TS 380/110, TG II „Mareza“ do RP 110/10 kV KAP-a i u pravcu zapad – istok koridor Cetinjskog puta.

Teren u zahvatu plana je relativno ravan, sa blagim nagibom prema rijeci Morači, manjim od 5°.

Sa geomorfološkog aspekta ovaj prostor pripada glaciofluvijalnim sedimentima. Glaciofluvijalni sedimenti su predstavljeni pijeskom, šljunkom i većim oblucima, a izgrađuju najveći dio Zetske ravnice (dostižući debljinu i do 90 m) i terase pored vodotoka Morače, Male rijeke, Ribnice, Sitnice i Cijevne u kanjonskom dijelu vodotoka. Ovi zrnasti sedimenti su tu i tamo manje ili više vezani čineći konglomerate. Takođe, prisutni su i aluvijalni sedimenti, predstavljeni zaobljenim pijeskom, šljunkom i valucima, a redovno se javljaju u koritima rijeka Morače, Male rijeke, Cijevne, Ribnice i Sitnice.

##### Vegetacija

Grad kao urbana sredina odlikuje se heterogenim staništima, te samim tim i prisustvom specifičnih biljnih i životinjskih vrsta. Rezultati određenih istraživanja, koja su realizovana tokom druge polovine XX vijeka (Walters), pokazali su da, upravo zahvaljujući navedenoj činjenici, gradsku floru karakteriše veći broj vrsta u odnosu na druge tipove staništa.

Kada je u pitanju teritorija Glavnog grada, posebno značajnu pretpostavku za razvoj bogatog biodiverziteta predstavlja njegov geografski položaj, povoljni klimatski uslovi, blizina mora, kao i prisustvo značajnog broja rječnih tokova i jezera.

Posmatrajući postojeće stanje na predmetnom prostoru uz glavnu saobraćajnicu dominantna namjena objekta je poslovanje i trgovina tako da sa pejzažnog aspekta to su uglavnom manje površine koje su na ulazima samih objekata i koje imaju reprezentativno estetsku funkciju. Šire posmatrano u zaleđu glavnog puta prostiru se većim dijelom poljoprivredne površine (rasadnici, oranice, vinogradi, voćnjaci), kao i okućnice u okviru stanovnja manjih gustina.

## Fauna

Istraživanja faune Podgorice nijesu se odvijala istim obimom i intenzitetom kao kada je u pitanju biljni svijet, te u tom smislu ne postoji u potpunosti relevantna slika o diverzitetu životinja područja obuhvaćenog predmetnim planskim dokumentom.

## Osnovne klimatske karakteristike područja Podgorice

(Podaci pribavljeni od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju, 12.02.2019.g.)

Prema Keppenovoj klasifikaciji klime Podgorica pripada klimatu **Csa** koji karakteriše umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C, a manja od 18°C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C.

### Temperature vazduha

Srednja godišnja temperatura vazduha u Podgorici je 15,9 °C, najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom vazduha od 27,2°C, a najhladniji januar sa srednjom temperaturom vazduha od 5,8°C.

U tabeli su date srednje mjesečne temperature vazduha kao i prosječna godišnja temperatura vazduha - klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god
5.8	6.9	10.4	14.4	19.8	24.0	27.2	26.8	21.5	16.3	10.6	6.8	15.9

Apsolutno maksimalna temperatura izmjerena u avgustu je 44,8 °C, a apsolutno minimalna u februaru od -9,7 °C.

U sljedećim tabelama su date apsolutno maksimalne i apsolutno minimalne temperature vazduha po mjesecima i godišnja.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.max
21.0	23.6	26.3	30.8	35.2	40.5	43.3	44.8	38.8	32.0	27.2	19.9	44.8

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god
-9.6	-9.7	-5.6	-0.2	1.2	8.0	12.2	8.8	6.0	0.0	-5.4	-8.0	-9.7

### Količina padavina

Srednja godišnja količina padavina u Podgorici je 1632 lit/m<sup>2</sup>, najkišniji mjesec je novembar sa prosječnom količinom padavina od 246 lit/m<sup>2</sup>, a najsušniji je juli sa prosječnom količinom od 27 lit/m<sup>2</sup>.

U tabeli su date vrijednosti prosječne ukupne mjesečne količine padavina kao i prosječna godišnja količina padavina – klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.suma
159.7	157.1	153.9	137.8	83.2	64.5	27.3	55.5	146.7	172.7	245.5	227.9	1631.8

Snijeg je rijetka pojava u Podgorici i maksimalna visina sniježnog pokrivača od 57 cm zabilježena je u februaru 2012. godine.

### Relativna vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha je 72%. Najmanja srednja relativna vlažnost vazduha od 55% je u julu koji je i najsušniji mjesec, a najveća od 82% u novembru koji je i najkišniji mjesec u toku godine.

U tabeli su date vrijednosti prosječne relativne vlažnosti vazduha kao i prosječna godišnja relativna vlažnost vazduha - klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god
79	74	74	75	69	63	55	59	70	80	82	80	72

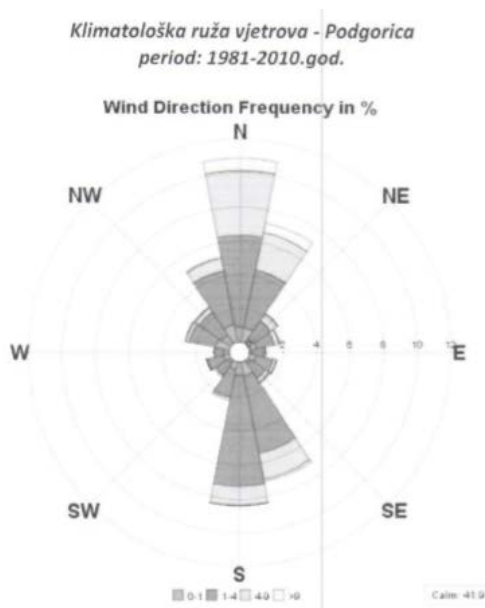
### Sijanje sunca

Klimu Podgorice karakteriše i relativno veliki broj sati sijanja sunca, tako da u Podgorici prosječno godišnje ima 2457 sati sijanja sunca, i to najviše u julu 336 sati kada je i obdanica najduža, a najmanje u decembru 101 sat kada je i trajanje dana najkraće.

U tabeli su date vrijednosti prosječnog broja sati sijanja sunca kao i prosječan godišnji broj sati sijanja sunca – klimatski period 1981-2010.god.

### Vjetar

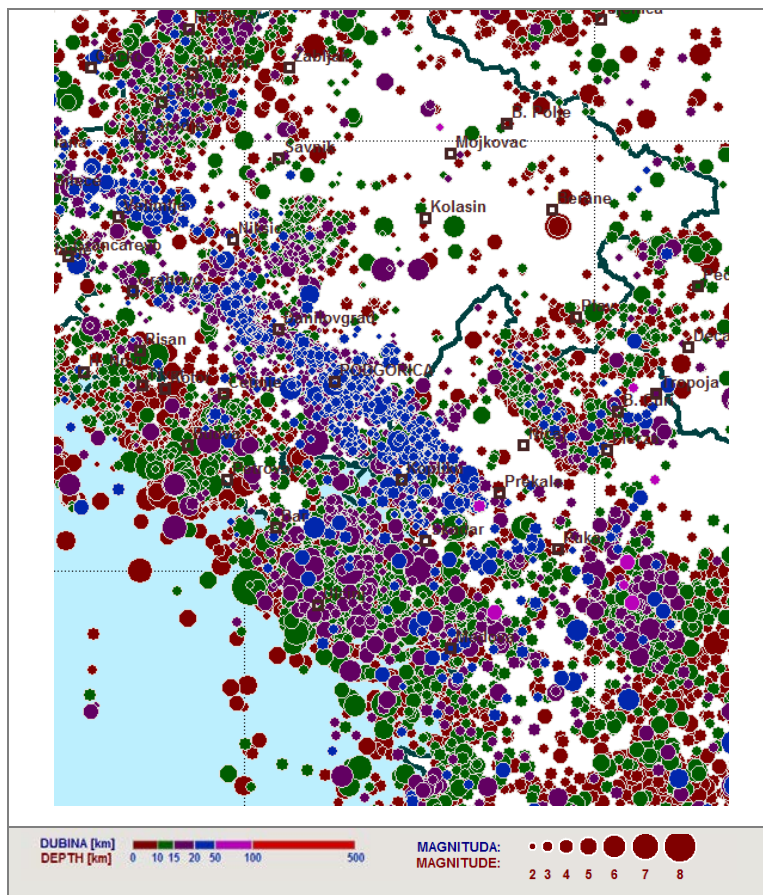
Na osnovu ruže vjetrova za Podgoricu može se zaključiti da je najveća čestina vjetra iz sjevernog pravca 10,8%. Kada posmatramo brzine najčešća brzina vjetra je u intervalu od 1-4 m/s 35,6%. Detaljni prikaz vjerovatnoće pojave određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzine prikazan je u tabeli.





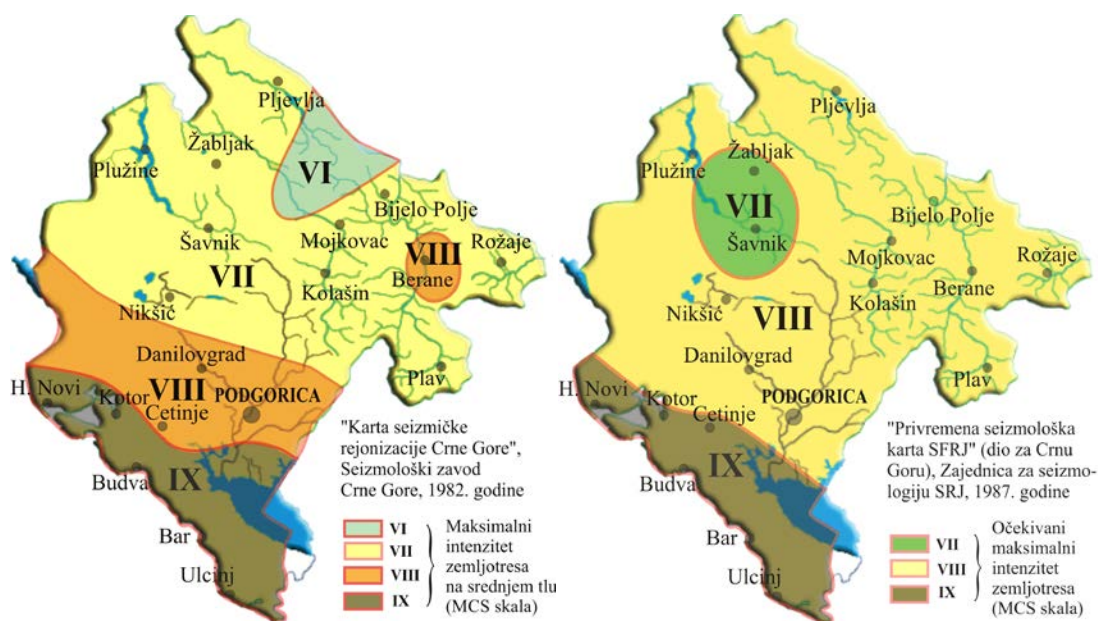


Seizmičnost koja nastaje na samom područja opštine vezuje se za aktivnost pretpostavljenog dubokog rasjeda koji se iz Albanije proteže preko Skadarskog jezera i Podgoričko-Danilovgradskom dolinom, zatim za regionalni proces navlačenja (Kučka navlaka) i mrežu manjih lokalnih rasjeda. Ova seizmogeno zona odlikuje se relativno dubljim zemljotresima u odnosu na ostali dio Crne Gore – prosječna dubina zemljotresa je više od 20 km što se jasno vidi i na slici.

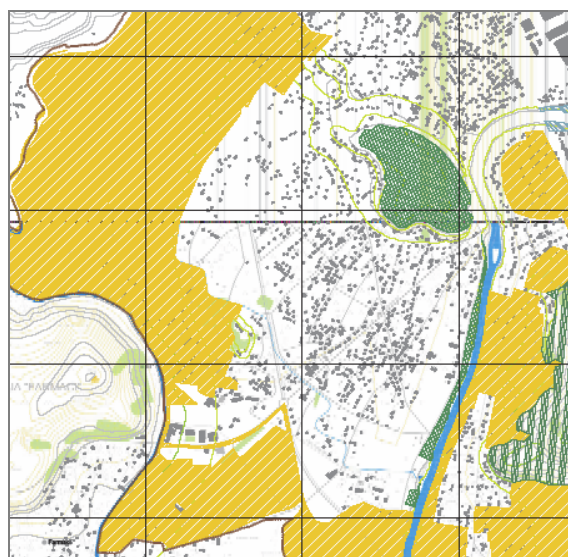


*Karta epicentara zemljotresa u Crnoj Gori i neposrednom okruženju u periodu 1944-2016 godine. Veličina simbola na karti indicira jačinu zemljotresa, dok boja simbola označava dubinu žarišta*

Prema Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore (na sljedećoj slici su date karte mogućeg intenziteta zemljotresa i to za povratne periode od 200 i 500 godina), gradsko područje Podgorice je obuhvaćeno 8<sup>o</sup> MCS skale. Ovo znači da maksimalno očekivano zemljotresno dejstvo na području Glavnog grada može prouzrokovati efekte opisane osmim stepenom makroseizmičke skale intenziteta.



Karte Seizmička rejonizacija Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina



Grafiki prilog PUP-a Glavnog grada Podgorice, Atlas 2: Podobnost terena za urbanizaciju

## Pedološke karakteristike

Prema Pedološkoj karti teritorije Opštine Podgorica, na predmetnom prostoru zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u II i IV bonitetnu kategoriju.

## 2. Ocjena terena sa aspekta prirodnih uslova

Predmetni prostor se može smatrati djelimično izgrađenim, a postoji dovoljno slobodnih površina na kojima može da se gradi.

Projektovanjem objekata obezbjediti njihovu stabilnost na seizmičke uticaje prema karti mikroseizmičke rejonizacije Podgorice i prema važećim zakonskim propisima.

Za potrebe projektovanja izraditi geomehaničke elaborate za objekte pojedinačno ili grupno, koji definišu geološki sastav terena, inženjersko geološke i hidrološke karakteristike terena.

Prirodni i posebni uslovi, prilikom projektovanja i realizacije objekata moraju biti u dovoljnoj mjeri proučeni i primjenjeni, kako bi objekti, u što većoj mjeri, kroz primjenu propisa i uslova dobili adekvatan kvalitet i stabilnost.

Posebni uslovi moraju biti obuhvaćeni urbanističko-tehničkim uslovima, uz obaveznu primjenu pri projektovanju i izgradnji objekata.

Stručne službe za redovno praćenje i ažuriranje podataka koji su na raspolaganju od nadležnih institucija.

### **3.Osnovne karakteristike prostora**

Osnovne karakteristike prostora su obrađene važećim planskim dokumentom, Izmjenama i dopunama DUP-a "Donja Gorica" - koridori Cetinjskog puta i južne obilaznice u Podgorici (2012).

Uglavnom se radi o prostoru koji još uvijek nije izgrađen, odnosno nisu realizovana planska rješenja, tako da ima veliki broj neizgrađenih urbanističkih parcela.

Iz svih navedenih analiza i ocjena može se zaključiti da se prostor gradi i sa aspekta fizičkih struktura i sa aspekta infrastrukture.

Na zvaničnoj katastarskoj podlozi koja je pribavljena od Uprave za nekretnine, za potrebe izrade ovog planskog dokumenta nisu evidentirani svi objekti koji egzistiraju na terenu. Obilaskom terena je utvrđeno da 164 objekta nisu ucrtani na podlozi, da 4 objekta koji su ucrtani na podlozi nema na terenu (srušeni) i 6 objekata ima veće ili manje gabarite u odnosu na one na katastarskoj podlozi. Zaključak je da se u zahvatu Plana gradi u kontinuitetu.

Potencijali prostora su njegova dobra saobraćajna povezanost sa izuzetno atraktivnim kontaktnim zonama (Donja Gorica, Mihinja, blizina Podgorice), a velika ograničenja predstavljaju dalekovodi i prostor ispod dalekovoda - zona zaštite, koja na mnogim urbanističkim parcelama zauzima veliku površinu neophodnu za redovnu upotrebu i korišćenje objekata.

Unutar zahvata Plana izdvaja se Zona A. Pretežnu namjenu u Zoni A čine površine centralnih djelatnosti (CD), koje obuhvataju: objekte namjenjene za servise i skladišta, privredne objekte i proizvodno zanatstvo; objekte namjenjene za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, objekte trgovine i ugostiteljstva; objekte sporta i rekreacije (SR); objekte školstva i socijalne zaštite (ŠS) (osnovno obrazovanje - postojeće i planirano, visoko obrazovanje i internat), objekat za smještaj turista (T) i površine za stanovanje srednje gustine (višeporodično stanovanje).

U podzonama A1 i A2 planirane za centralne djelatnosti, koje su dijelom realizovane, ali koje imaju još prostornih mogućnosti za proširenje neophodnih sadržaja i kapaciteta u skladu sa smjernicama, kako važećeg Plana tako i PUP-a Podgorice.

Osnovna škola Vlado Milić nije u skladu sa planskim rješenjem realizovala planirane kapacitete i uređenje terena, te je neophodno ovim planskim dokumentom podržati planirane aktivnosti u skladu sa smjernicama važećeg Plana i propisima koji se primjenjuju za ovu vrstu objekata.

## Kapaciteti

U skladu sa prirodnim i stvorenim uslovima kapaciteti prostora su omogućili veći obim izgradnje objekata, te je u skladu sa tim određen i broj stanovnika, gustina naseljenosti, a samim tim i urbanistički parametri i pokazatelji i urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata.

PUP-om Podgorice je dat podatak da je Plan sa aspekta broja stanovnika 100% realizovan, odnosno, da se planirani broj stanovnika kroz važeći Plan ne povećava.

Ukupan broj planiranih stanovnika je 3065.

Tržišno - demografskom analizom je konstatovano da se važećim Planom planira povećanje površina stanovanja i površina za izgradnju objekata turizma (u odnosu na prethodne planove), te da je neophodno opremanje naselja saobraćajnom i ostalom tehničkom infrastrukturom uporedo sa izgradnjom objekata. Na terenu se vrše radovi na izgradnji saobraćajnice bulevarskog tipa – Cetinjski put koja je primarna saobraćajnica, kao i izgradnja neophodne prateće infrastrukture. U toku su pripreme (izrada tehničke dokumentacije) za određen broj saobraćajnica i prilaza izgrađenim i planiranim objektima.

## 4. Postojeća planska dokumentacija

### 4.1. Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorica (PUP), Generalno urbanističko rješenje Podgorice (Sl.list CG - opštinski propisi, broj 6/2014)

Prema smjernicama PUP-a, pojedine sadržaje gradskog centra preuzeće i lokacije uz Cetinjski put.

PUP posebno predviđa reviziju određenih dokumenata, date su smjernice za reviziju planskih dokumenata, kao i normativi i standardi za realizaciju određenih programa i namjenu površina.

### **Prostor Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana pripada zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Podgorice i planskoj cjelini Donja Gorica.**

U Smjernicama za izradu i reviziju DUP –ova date su smjernice i za ovaj Plan.

Spada u stepen realizacije planova (po PUP-u) od 25% do 50% i to zajedno sa cijelom Donjom Goricom.

### **Generalno urbanističko rješenje Podgorice**

Osim postojećih površina za centralne djelatnosti, predviđene su i nove u Donjoj Gorici uz magistralni put Podgorica–Cetinje. Prostor nekadašnjeg rasadnika je prenamijenjen iz stambenih površina u površine za centralne djelatnosti.

Osim ovih površina, na velikim površinama je predviđena mješovita namjena i to uz magistralni put Podgorica-Cetinje u pojasu 100 m sa obje strane Magistrale.

Manji lokalni centri, sa osnovnim snabdjevačkim funkcijama, manjim proizvodnim i servisnim sadržajima i uređenim prostorima za druženje stanovnika predviđeni su u prigradskim naseljima individualne gradnje (Tološi, Gornja i Donja Gorica, Zagoric, Masline, Murtovina, Zlatica, Ribnica, Vrela ribnička i Stari aerodrom).

Lokalni centri treba da imaju morfološki i programski oblikovane intimne prostore namijenjene druženju stanovnika (u okolini škola, zadružnih domova, spomenika...).

Prostor Donje Gorice je planiran DUP-om Donja Gorica koji je usvojen 2006. godine. Ovaj detaljni plan je realizovan sa malim stepenom realizacije koji iznosi oko 14%, tako da omogućava veći porast stanovanja, koje će biti na ovom području potrebno i zbog predviđenog razvoja poslovno-servisne zone u Donjoj Gorici.

S obzirom na to da su planirani kapaciteti u planskoj dokumentaciji višestruko nadmašili projekcije rasta do 2025. godine, treba razmisliti o smanjenju tih planiranih kapaciteta tokom revizije detaljne planske dokumentacije nakon usvajanja PUP-a i dio građevinskog zemljišta u skladu sa ciljevima izrade PUP-a vratiti u poljoprivredno.

U oblasti Energetske efikasnosti planirano je postavljanje solarnih kolektora na stambenim zgradama u vlasništvu Glavnog grada i u Donjoj Gorici u zoni centralnih djelatnosti uz Cetinjski put.

### **Uslovi prema namjenama**

**Površine za centralne djelatnosti** su namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture.

Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno se mogu dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri, benzinske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. U urbanim centrima indeks izgrađenosti je maksimalno 3,0, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,8. Na drugim lokacijama indeks izgrađenosti je maksimalno 1,6, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,6.

**Površine mješovite namjene** su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene.

Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj.

Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti, trgovački centri, benzinske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

U urbanim centrima indeks izgrađenosti je maksimalno 2,5, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,8. Na drugim lokacijama indeks izgrađenosti je maksimalno 1,6, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,6.

**Površine za školstvo i socijalnu zaštitu** su predviđene za gradnju dječjeg vrtića i osnovne škole. Ostali sadržaji obrazovanja: srednja škola, visoka škola, univerzitetski objekti mogu se locirati na površinama centralnih djelatnosti i mješovite namjene.

Dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti urbanističke parcele moraju biti u skladu sa normativima i standardima koji uređuju određenu djelatnost, s tim da na urbanističkoj parceli mora biti predviđeno **najmanje 25% zelenih površina.**

**Površine za stanovanje** su definisane u četiri kategorije: površine manje, srednje, veće i velike gustine stanovanja.

Manja gustina stanovanja je gustina do 120 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

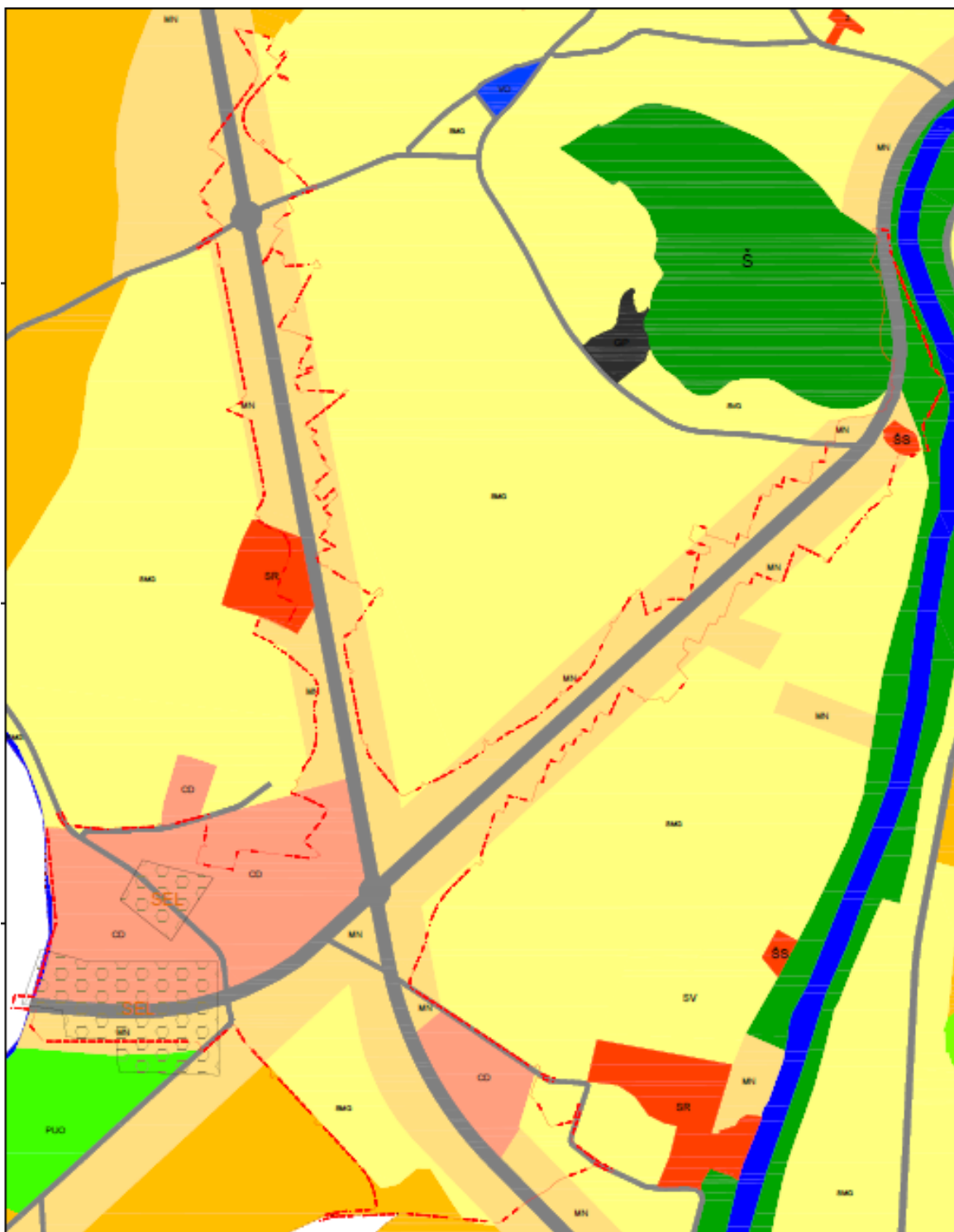
U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Na površinama stanovanja manjih gustina u agrikulturnom pejzažu, pored stambenih, dozvoljeni su i sljedeći objekti: pripadajuće obradive površine uz stambeni objekat i pomoćni poljoprivredni objekti, prodavnice, preduzeća za obradu i preradu i prikupljanje poljoprivrednih i šumskih proizvoda, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, i objekti za smještaj.

**Površine saobraćajne infrastrukture** namijenjene su infrastrukturi drumskog, vazdušnog i željezničkog saobraćaja. Dopušteni su svi objekti namijenjeni drumskom, vazdušnom i željezničkom saobraćaju. Takođe su dopušteni prateći sadržaji saobraćajne infrastrukture: terminal aerodroma, baze i objekti namijenjeni za održavanje puta, kontrolu i upravljanje, kao i za naplatu putarine i sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: benzinske pumpe, motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise za vozila i dr.

**Površine za sport i rekreaciju** su površine koje su namijenjene prvenstveno razvoju sadržaja koji se odnose na sport i rekreaciju. Dozvoljeni su objekti otvorenog ili zatvorenog tipa, kao što su stadioni, sportske dvorane, sportski tereni, bazeni, akva parkovi, golf igrališta, i dr.

Odnos između izgrađenih i neizgrađenih površina iznosi 40% izgrađenih površina i 60% neizgrađenih, od toga najmanje 30% zelenih površina. Otvorena igrališta se tretiraju kao neizgrađene površine.



Slika br.2: Izvod iz PUP-a (Sl.list CG - opštinski propisi, broj 6/2014) , Generalno urbanističko rješenje Podgorice – Plan namjene površina detaljne kategorije



	Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha
	Površine za centralne djelatnosti
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	Površine za mješovite namjene
	Površine za sport i rekreaciju
	Saobraćajna infrastruktura
	Solarne elektrane
	Šumske površine
	Površine specijalne namjene
	Površinske vode
	Vjerski objekti
	Površine za groblja
	Površine za zdravstvenu zaštitu
	Površine ograničene namjene
	Obradivo zemljište

Legenda uz Sliku br.2

#### 4.2. Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »Donja Gorica« - koridori Cetinjskog puta i južne obilaznice u Podgorici (Sl.list CG - opštinski propisi broj 20/12)

##### ***Uslovi za površine za stanovanje malih gustina(SMG)***

Površine za stanovanje malih gustina obuhvataju: porodično stanovanje i porodično stanovanje sa djelatnostima.

##### ***Porodično stanovanje:***

Indeks zauzetosti iznosi do 0,3.

Indeks izgrađenosti iznosi do 0,9, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata iznosi 500 m<sup>2</sup>. Maksimalna planirana spratnost je do P+2, sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namijenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za stanovanje na 1000m<sup>2</sup> – 15 parking mjesta (min.12, a max 18 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10, max 40 parking mjesta).

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namjenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri.

Porodično stanovanje sa djelatnostima:

Porodično stanovanje sa djelatnostima je organizovano u objektima bruto građevinske površine stambenog prostora do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice i sa učešćem BGP djelatnosti do 70% ukupne površine objekta. Pod djelatnostima se podrazumijevaju poslovanje, trgovina, usluge, odnosno sadržaji koji su neophodni kao prateći uz stanovanje i koji će omogućiti formiranje linijskog centra.

Ova namena je planirana prvenstveno u prvom redu urbanističkih parcela uz Cetinjski put u okviru urbanističke zone B i južnu obilaznicu u okviru urbanističke zone C, u cilju stvaranja linijskog centra.

Indeks zauzetosti za parcele je do 0,4.

Indeks izgrađenosti za parcele je do 1,2, s tim da BGP stambenog dijela objekta ne pređe 500m<sup>2</sup>.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je do P+2 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za stanovanje na 1000m<sup>2</sup> – 15 parking mjesta (min.12, a max 18 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10, max 40 parking mjesta).

U okviru ove namjene može se organizovati i samo stanovanje kada važe uslovi dati za objekte porodičnog stanovanja.

U odnosu na smjernice date PUP-om, ovi uslovi se kroz izmjene i dopune ovog DUP-a mogu korigovati na način da se doda, odnosno izmjeni uslov koji se odnosi na djelatnosti u okviru stambenog objekta:

*U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.*

**Uslovi za površine centralnih djelatnosti(CD)**

Ova namjena obuhvata objekte širokog spektra namjena:

- objekte namjenjene za poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, objekte trgovine i ugostiteljstva;
- objekte namjenjene za servise i skladišta i proizvodno zanatstvo;
- privredne objekte;
- objekte sporta i rekreacije (SR);
- objekat za smještaj turista (T);
- objekte zdravstvene zaštite (Z) i
- objekte školstva i socijalne zaštite (ŠS) (osnovno obrazovanje, visoko obrazovanje i internat).

U odnosu na smjernice date PUP-om, ovi uslovi se kroz izmjene i dopune ovog DUP-a mogu korigovati na način da se na ovaj način definišu centralne djelatnosti.

**Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno se mogu dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri, benzinske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. U urbanim centrima indeks izgrađenosti je maksimalno 3,0, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,8. Na drugim lokacijama indeks izgrađenosti je maksimalno 1,6, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,6.**

**Objekti namjene za poslovanje, trgovinu, ugostiteljstvo, komercijalne i uslužne djelatnosti**

Indeks zauzetosti za parcele je do 0,4.

Indeks izgrađenosti za parcele je do 1,2.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je do P+2 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije. Maksimalna visina prizemne etaže iznosi do 4,5m.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta).

**Objekti namjene za servise i skladišta i proizvodno zanatstvo sa pratećim sadržajima**

Indeks zauzetosti za parcele je do 0,6.

Indeks izgrađenosti za parcele je do 1,2.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je P+1 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

Za objekte skladišta i servisa se preporučuje spratnost P, visine koja je uzrokovana tehnološkim procesom u objektu i može biti do 10m, u okviru koje visine se mogu organizovati prateći sadržaji smješteni u dvije etaže.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta).

**Privredni objekti**

Indeks zauzetosti za parcele je do 0,4.

Indeks izgrađenosti za parcele je do 0,8.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je P+1 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

Za objekte ove namjene se preporučuje spratnost P, visine koja je uzrokovana tehnološkim procesom u objektu i može biti do 10m, u okviru koje visine se mogu organizovati prateći sadržaji smješteni u dvije etaže.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta).

#### Objekt u funkciji sporta i rekreacije

Objekte sporta i rekreacije u Zoni A planirati kao sadržaje na otvorenom i zatvorenom prostoru sa sljedećim namjenama:

- otvoreni prostori: teniski, fudbalski, rukometni i košarkaški tereni,
- zatvoreni prostori: sportska hala, pokriveni bazen, welnes centar i slične namjene sa pratećim sadržajima u funkciji jedinstvenog sportsko-rekreativnog centra.

Sportske sadržaje u zatvorenom prostoru planirati u objektu ili objektima spratnosti P, visine u skladu sa propisanom za sportske sadržaje koji će se u objektima obavljati, u okviru koje visine se može planirati galerija za prateće sadržaje, koja površina ulazi u BGP cijelog kompleksa. Visina prizemne etaže nije ograničena i zavisi od funkcionalnih i estetskih potreba kompleksa. Indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalnu spratnost objekata računati na nivou cijelog hotelsko – sportsko - rekreativnog centra.

Objekte u Zoni C planirati sa sljedećim parametrima:

- objekte planirati kao slobodnostojeće na parceli,
- indeks zauzetosti parcele je do 0,4,
- indeks izgrađenosti parcele je do 0,8,
- *maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je do P+1.*

U uslove dodati: Odnos između izgrađenih i neizgrađenih površina iznosi 40% izgrađenih površina i 60% neizgrađenih, od toga najmanje 30% zelenih površina. Otvorena iqrališta se tretiraju kao neizgrađene površine.

#### Objekat turizma - hotel

Ova namjena je planirana u Zoni A u neposrednoj blizini rijeke Sitnice, u cilju obezbjeđenja polivalentnog sadržaja u funkciji sporta i rekreacije, za potrebe grada kao cjeline.

Cio hotelsko-sportsko-rekreativni kompleks planirati prema sljedećim parametrima:

- indeks zauzetosti parcele je do 0,3;
- indeks izgrađenosti parcele je do 0,8.

Spratnost u okviru ove namene je P - P+4 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za

garažiranje vozila i tehničke prostorije. – ovaj dio uslova se ne primjenjuje, primjenjuju se Posebni uslovi.

U okviru spratnosti P, čija visina zavisi od funkcionalnih i estetskih potreba kompleksa se dijelom mogu organizovati sadržaji smješteni u dvije etaže.

Sadržaj hotela obezbjediti u skladu sa važećim propisima za ovu vrstu objekata.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za hotel na 1000m<sup>2</sup> – 10 parking mjesta (min.5, a max 20 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta).

S obzirom da se u okviru hotelsko - sportsko - rekreativnog centra planira mogućnost izgradnje više objekata i različitih sadržaja, moguća je fazna realizacija objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju.

Objekti namijenjeni za školstvo: predškolske ustanove, osnovno obrazovanje, visoko obrazovanje i internati

#### Predškolsko obrazovanje

Postojeći objekat dječjeg vrtića u Zoni B, može se rekonstruisati u skladu sa potrebama i programom razvoja predškolskih ustanova, pri čemu, ukoliko se planira proširenje treba računati 5-7 m<sup>2</sup> BGP i 15 m<sup>2</sup> zemljišta po korisniku.

Površine za potrebe dječjeg vrtića se mogu graditi na novim lokacijama u okviru prizemlja objekata namjenjenih stanovanju, prema propisanom standardu.

#### Osnovno obrazovanje

Postojeći školski objekat u zoni A može se rekonstruisati u skladu sa potrebama i programom razvoja osnovnog obrazovanja, u skladu sa standardom: 5 – 7 m<sup>2</sup> BGP i min. 15 m<sup>2</sup> slobodnih površina po učeniku.

Dogradnja objekta se može vršiti do potrebnih kapaciteta u skladu sa propisima za tu oblast. Spratnost objekta je Po+P+1 - P+1. Spratnost fiskulturne sale je P.

U urbanističkoj zoni A planirati objekat osnovnog obrazovanja prema standardu: 5 – 7 m<sup>2</sup> BGP i min. 15 m<sup>2</sup> slobodnih površina po učeniku. Omogućiti faznu izgradnju sadržaja na lokaciji (osnovni objekat, fiskulturna sala, tehničke prostorije i drugi prateći sadržaji).

Ukoliko to potrebe korisnika zahtjevaju, na ovoj lokaciji se, uz planirane sadržaje, može planirati predškolsko i srednjoškolsko obrazovanje.

Dodati uslov: Površine za školstvo i socijalnu zaštitu su predviđene za gradnju dječjeg vrtića i osnovne škole. Ostali sadržaji obrazovanja: srednja škola, visoka škola, univerzitetski objekti mogu se locirati na površinama centralnih djelatnosti i mješovite namjene.

Dozvoljeni indeksi izgrađenosti i zauzetosti urbanističke parcele moraju biti u skladu sa normativima i standardima koji uređuju određenu djelatnost, s tim da na urbanističkoj parceli mora biti predviđeno najmanje 25% zelenih površina.

#### Visoko obrazovanje

U urbanističkoj zoni A izgrađen je univerzitetski objekat na osnovu odobrenja za izgradnju objekta spratnosti Su+Pv+2 – Su+Pv+4+Pk, ali nije u cjelosti završen. Za ovaj objekat planirana je spratnost do Su+Pv+5, sa mogućnošću fazne realizacije.

#### Internat

U urbanističkoj zoni A planiran je internat za potrebe univerziteta prema sljedećim parametrima:

Maksimalni indeks zauzetosti za parcele je 0,3. Primjenjuju se Posebni uslovi iz= 0,3

Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele je 1. Primjenjuju se Posebni uslovi ii= 1,2

Maksimalna planirana spratnost je P+3. Primjenjuju se Posebni uslovi 6 nadzemnih etaža

Elementi regulacije za objekte ove namjene dati su u grafičkom prilogu broj 23. "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije"

U okviru parcele moguće je planirati više objekata, u kom slučaju je moguća fazna izgradnja na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju. Primjenjuju se Posebni uslovi – drugi objekat može biti hotel.

#### Objekti namijenjeni za zdravstvo

Postojeći objekat zdravstvene stanice u u Zoni B može se rekonstruisati u skladu sa potrebama i programom razvoja zdravstva Podgorice.

#### **Uslovi za površine mješovite namjene (MN)**

Ova namena je planirana prvenstveno u prvom redu urbanističkih parcela uz Cetinjski put u okviru urbanističke zone B i južnu obilaznicu u okviru urbanističke zone C, u podzonama kod kojih nijedna namjena nije pretežna.

U okviru ove namjene moguća je izgradnja objekata stanovanja malih gustina (SMG) - porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa djelatnostima ili objekata centralnih djelatnosti (CD), namjenjenih isključivo za djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju: usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. Voditi računa o minimalnoj površini urbanističke parcele neophodnoj za određene djelatnosti u okviru mješovite namjene.

Dodati uslov: Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene.

Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj.

Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti, trgovački centri, benzinske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Za objekte u okviru ove namjene primjeniti urbanističke parametre određene za pojedine namjene.

#### *Postojeći objekti*

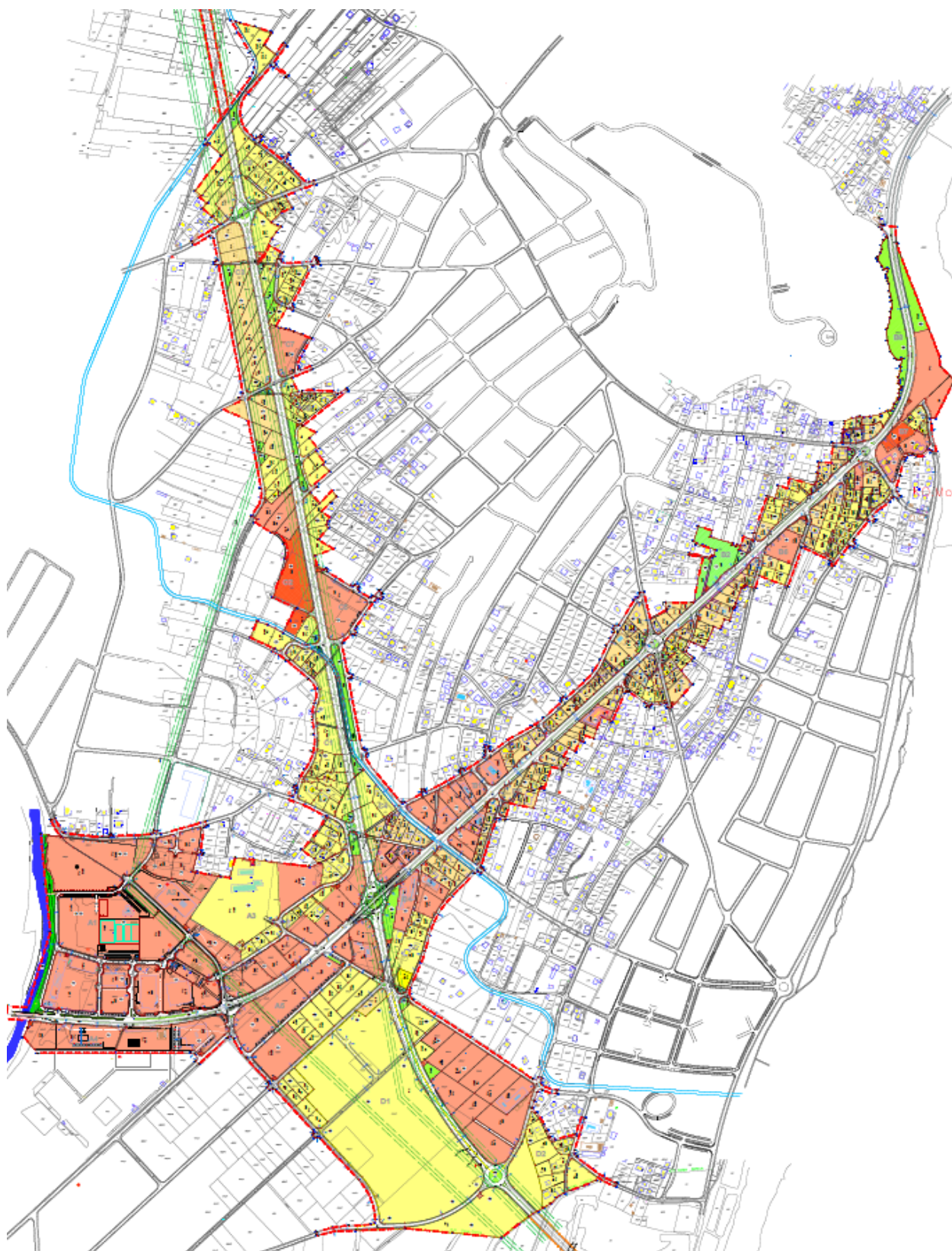
Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara.

Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred građevinske linije nijesu dozvoljene.

U skladu sa željama i potrebama investitora, postojeći objekti se mogu porušiti i izgraditi novi u skladu sa uslovima datim ovim planom za nove objekte.

Postojeće objekte koji su izgrađeni na infrastrukturnim koridorima planirati za uklanjanje.



Slika br.3: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica - koridor Cetinjskog puta i južne obilaznice” (Sl.list CG –opštinski propisi broj 20/12, Obradivač: Arhitektonski atelje iz Podgorice) - Plan namjene površina sa smjernicama za sprovođenje



	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICU
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE površine javne namjene
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE površine ograničene namjene
	ZAŠTIĆENO PODRUČJE
	POVRŠINSKE VODE

Legenda uz Sliku br.3

### Studija zaštite kulturnih dobara

Za potrebe Izmjena i dopuna ovog Plana urađena je *Studija zaštite kulturnih dobara* od strane Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturnih dobara (br.UP/I-03-355/2018-1 od 27.12.2018.g.). Konstatovano je da na predmetnom prostoru koji je bio predmet studije, kao i u njihovoj okolini nisu locirana kulturna dobra, odnosno kulturno historijski objekti i cjeline, kao ni lokaliteti ili područja za koja se pouzdano vjeruje da posjeduju izražene kulturne i ambijentalne vrijednosti i zaključeno da se mjere zaštite koje je potrebno propisati za predmetni obuhvat odnose na potrebu poštovanja odredbi Zakona za zaštitu kulturnih dobara.

#### U Plan se unosi odredba:

Kod izvođenja svih vrsta građevinskih i drugih sličnih radova u zahvatu Plana, svaki izvođač radova koji naiđe na bilo koju vrstu arheoloških ostataka dužan je da u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Sl.list Crne Gore 49/10 i 40 /11, 44/17 (član 87), odmah obustavi radove, da o nalazu obavijesti teritorijalno nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture i preduzme sve mjere kako bi se nalazi sačuvali u zatečenom stanju na mjestu otkrića do istraživačkih i drugih radnji koje će sprovesti nadležna služba.

#### Podaci institucija

Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturnih dobara br. U/I-03-355/2018-3 od 08.12.2018.g. - dostavljena Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ koju je izradila i donijela Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Studija je urađena za zahvat Plana po prvoj Odluci (podzone A1 i A2) u okviru važećeg DUP-a, za zahvat površine 16,65 ha.

U Studiji je konstatovano da na predmetnim parcelama, kao i u njihovoj okolini nijesu locirana kulturna dobra, odnosno kulturno historijski objekti i cjeline, kao ni lokaliteti ili područja za koje se pouzdano vjeruje da posjeduju izražene kuturne i ambijentalne vrijednosti, zaključeno je da

se mjere zaštite koje je potrebno propisati za predmetni obuhvat odnose na potrebu poštovanja odredbi Zakona za zaštitu kulturnih dobara (član 87 Zakona – slučajna otkrića).

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, direktorat za upravljanje otpadom br.113-256/3 od 31.01.2019.g. – dostavljeni dokumenti – zakon i pravilnik, Državni plan upravljanja otpadom i Strategija upravljanja otpadom.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu broj 108-2272/27 od 30.11.2018.g. (po prvoj Odluci) – sa aspekta razvoja turizma Glavnog grada, planiranje proširenja postojećih hotelskih kapaciteta u Donjoj Gorici je veoma poželjno i pravac daljeg razvoja treba dati prioriternim vrstama smještaja, koje mogu da realizuju visoke prihode, dugu turističku sezonu i povećanje broja radnih mjesta po turističkom krevetu.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, broj 101/2- 01- 2207 od 15.11.2018.g.- predmetni zahtjev vratiti na doradu, treba podnijeti zahtjev za izdavanje akta o uslovima i smjernicama zaštite prirode.

Ministarstvo finansija, broj 07-1253/2 od 5.02.2019.g. – traženi podaci nisu u posjedu nadležnosti Ministarstva finansija (član 23, stav 1 Zakona).

Ministarstvo ekonomije, broj 350-96/2018-2 od 26.11.2018.g. – neophodno je obratiti se JUZavod za geološka istraživanja – Podgorica kako bi se pribavile geološke podloge za potrebe izrade Plana.

Ministarstvo saobraćaja i pomorstva, Direkcija za saobraćaj, broj 104-2272/17 od 22.11.2018.g. – informacija da je urađena projektna dokumentacija za Cetinjski put dio magistralnog puta je u fazi rekonstrukcije, izvode se radpovi na izgradnji saobraćajnice\_bulevarskog tipa i to u završnoj fazi.Svi budući planovi po pitanju saobraćajne infrastrukture trebaju biti uklopljeni u predmetne saobraćajnice.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja broj (351-78/18 -2 od 22.11.2018.g.) 104 – 2272/21 od 26.11.2018.g. – upućivanje na Strategiju razvoja poljoprivrede i ruralnog područja 2015-2020, Strategiju ribarstva Crne Gore 2015-2020, smjernice revidovane Strategije razvoja šuma i šumarstva Crne Gore, Program razvoja lovstva u Crnoj Gori, Vodoprivrednu osnovu Crne Gore i Strategiju upravljanja vodama.

Ministarstvo odbrane, Direktor za materijalne resurse, broj 80702 -10069/18-2 od 21.11.2018.g. – konstatacija da nisu obuhvaćene lokacije koje koristi Ministarstvo, pa iz tog razloga nema posebnih predloga i smjernica.

Glavni grad Podgorica, Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-350/19 od 5.02.2019.g. – dostavljen CD sa planskom dokumentacijom (važeći i nevažeći plan) uz obavještenja da Glavni grad sprovodi postupak izrade kontaktnog DUP-a „Donja Gorica“ po posebnom postupku (čl.162 c).

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. br.1954 od 27.02.2019.g. – dostavljeni Glavni projekti saobraćajnica koje je neophodno implementirati u plansko rješenje:

- Glavni projekat saobraćajnice Cetinjskog puta, od mosta na rijeci Sitnici do ulice Miloja Pavlovića // IV dionice.
- Glavni projekat jugozapadne obilaznice, od ukrštanja sa magistralnim putem Podgorica – Petrovac do ukrštanja sa magistralnim putem Podgorica – Cetinje// I dionica.
- Glavni projekat saobraćajnice uz UP7 u zoni B4.
- Glavni projekat saobraćajnice između urbanističkih parcela broj 34 i 37.
- Glavni projekat saobraćajnice u zoni A2.
- Skice sa prikazom saobraćajnica za koje je u toku tenderski postupak za odabir najpovoljnijeg projektanta... Glavni projekti će biti dostavljeni i po reviziji kako bi se implementirali u Plan, do tada zadržati shodno važećem Planu.
- Revidovani Glavni projekat planiranog izmještanja trase dalekovoda KAP 1 u Zoni D kako bi se implementiralo u plansko rješenje.

Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost - broj: 0404 – 8329/2 Podgorica, 26. 11. 2018. godine – podaci i preporuke,

Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore Podgorica, 06.02.2019. godine(mail), podaci o seizmičnosti područja Glavnog grada i utvrđeni seizmički hazard, preporuke i sugestije Obrađivaču

#### *Preporuke i sugestije*

Preporučuje se obrađivaču da koristi analize koji su sumirani u elaboratu i pratećim kartama *Seizmogeoloških podloga i mikrosezmičkog zoniranja terena urbanog područja Titograda, Golubovaca i Tuzi* (Zavod za geološka istraživanja SRCG, izdala Skupština opštine Titograd, Opštinski komitet za urbanizam, komunalne i stambene poslove Titograda, 1986), koje se mogu naći kod JU Zavod za geološke istraživanja. *Preporučuje se prenošenje karakteristika karakteristična modela terena (sa navoženjem parametara koeficijent seizmičnosti  $K_s$ , koeficijent dinamičnosti, ubrzanje tla  $Q_{max}(q)$ , intenzitet u (MCS) i to u obuhvatu DUpa.*

Po mogućnosti predlažemo obrađivaču insertovanje grafičkog priloga pozicije DUpa u odnosu na karte navedenog Elaborata: Kartu podobnosti terena za urbanizaciju i Kartu seizmičke mikrorejzonizacije.

Agencija za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore – broj 02/1 – 2458/2-18 od 22.11.2018.g. – dati su opšti urbanističko-tehnički uslovi koje objekti moraju da zadovoljavaju jer su značajni sa aspekta sigurnosti vazdušnog saobraćaja zbog relativne blizine aerodroma.

Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju (12.02.2019.g.)-osnovne klimatske karakteristike područja Podgorice, klimatološka ruža vjetrova

CEDIS Crnogorski distributivni sistem, broj 55416 od 29.11.2018.g. – katastar EE infrastrukture i jednopolne šeme 10 kV mreže za potrebe izrade Plana.

DOO „Vodovod i kanalizacija“ broj 12601/2 od 27.11.2018.g. – podaci, smjernice i katastar instalacija analogno, uz napomenu da nema kompletnih podataka.

Uprava za nekretnine Crne Gore, broj 02- 7225 od 20.11.2018.g. – izvod iz digitalnog plana (KO Donja Gorica – Podgorica) – dwg format (bez visinske predstave).

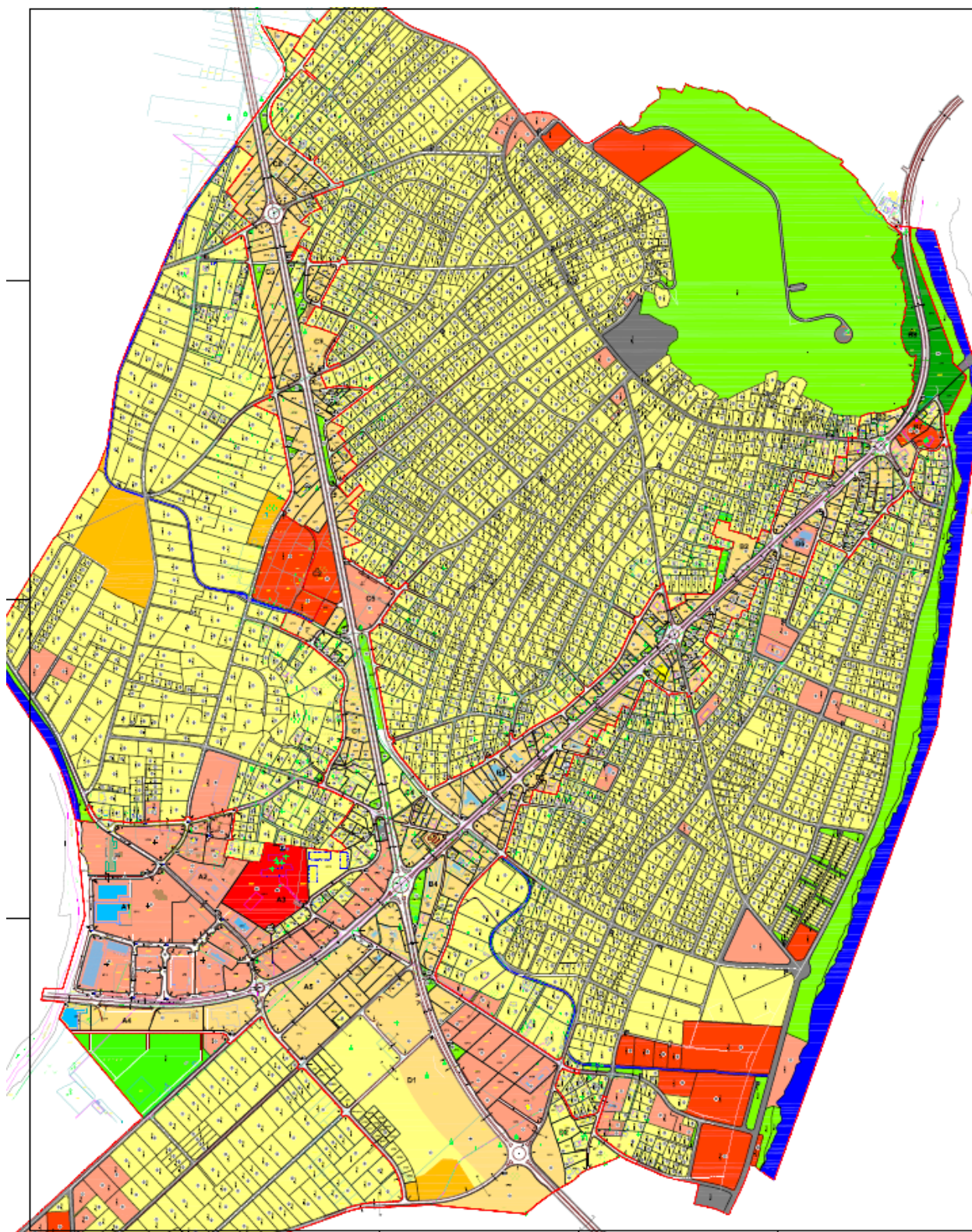
### **Podaci korisnika prostora**

U toku sprovedene ankete (Anketni list – na sajtu ) nisu dostavljeni popunjeni anketni listovi, samo nekoliko pismenih inicijativa i predloga.

Sa određenim brojem korisnika prostora je obavljen razgovor i nakon toga je dostavljena dokumentacija o parcelama i objektima, kao i podaci za objekte kojih nema na podlozi.

### **4.3. Susjedna područja (Kontaktna područja)**

U važećem Planu su obrađena kontaktna područja (DUP Donja Gorica) i usklađeni sadržaji, s obzirom da se radi o prostoru naselja Donja Gorica čiji neodvojivi dio predstavlja i zahvat ovog Plana. U toku je „oživljavanje“ Detaljnog urbanističkog Plana „Donja Gorica“ (Nacrt) na način da se ne mijenjaju ranije planirani sadržaji i kapaciteti koji su uzeli u obzir šire područje gravitacije. U međuvremenu je pristupljeno izradi LSL „Mihinja“, kontaktnom području čiji sadržaji treba da budu povezani sa sadržajima centralnih djelatnosti u podzonama A1 i A2, u toku je izrada koncepta tog planskog dokumenta, a namjena prostora je mješovita MN. U daljem toku izrade ovih planskih dokumenata, vršiće se usaglašavanje.



Slika br.4: Prikaz planiranih namjena Nacrta DUP-a „Donja Gorica”(oživljavanje) i Koncepta Izmjena i dopuna DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice”.



# Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice"

## Legenda za DUP „Donja Gorica” – oživljavanje

## Legenda za izmjene i dopune DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice”

### LEGENDA:

#### POVRŠINE ZA STANOVANJE


	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje veće gustine


	POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
---	----------------------------------

	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
---	--

	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
---	--------------------------------


#### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

	Površine javne namene
---	-----------------------


	Površine ograničene namene
---	----------------------------

	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
---	-------------------------

	POVRŠINSKE VODE
---	-----------------

	POVRŠINE ZA GROBLJA
---	---------------------

#### POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

	Objekti elektroenergetske infrastrukture
---	--

#### POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

	Drumski saobraćaj (Ulice, trotoari i parkinzi)
---	--



	Ulice u naselju
---	-----------------

	Pješačke površine
---	-------------------

	Kolsko-pješačke površine
---	--------------------------

	Javni parking
---	---------------

	Most
---	------

	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za centralne djelatnosti
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	Površine za mješovite namjene
	Površine za sport i rekreaciju
	Šumske površine
	Površine specijalne namjene
	Obradivo zemljište

### III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA

#### 1. Prostorni model

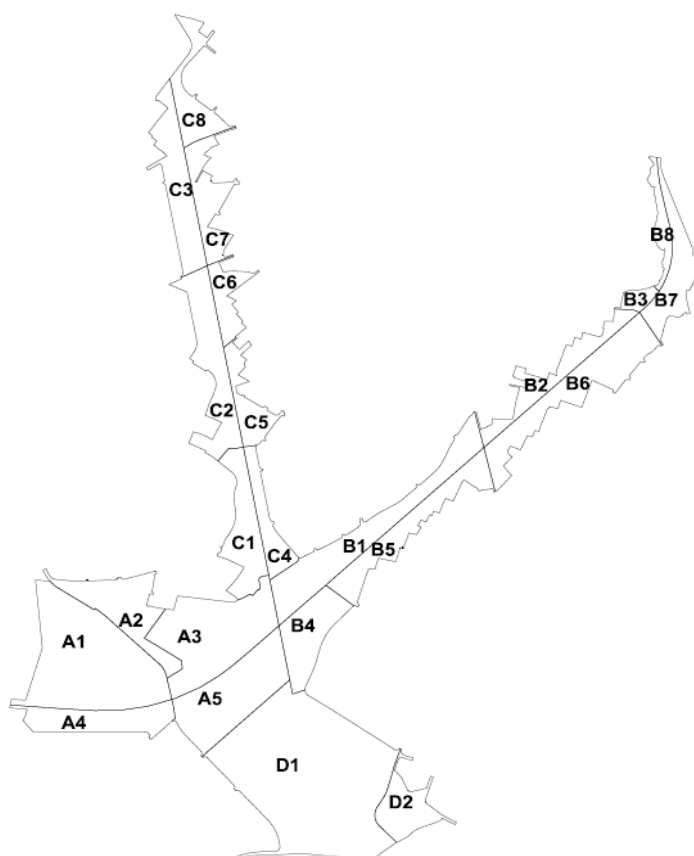
U skladu sa smjernicama PUP-a Glavnog grada Podgorica (Sl.list CG - opštinski propisi, broj 6/2014) i prostornim modelom uspostavljenim prethodnim planskim dokumentima, prostorni model u ovim Izmjenama i dopunama razlikuje se samo u nekim planskim rješenjima, u određenim zonama, što će biti objašnjeno u daljem tekstu koji se odnosi na **Namjenu** i u **Posebnim uslovima**.

#### *Podjela na planske jedinice i zone*

Prostor važećeg DUP-a podijeljen je na četiri urbanističke zone, koje se dalje dijele na podzone:

- Zonu A, koja obuhvata koridor cetinjskog puta zapadno od južne obilaznice, koja se dijeli na pet podzona A1 – A5;
- Zonu B, koja obuhvata koridor cetinjskog puta istočno od južne obilaznice, koja se dijeli na osam podzona B1 – B8;
- Zonu C, koja obuhvata dio koridora južne obilaznice, sjeverno od cetinjskog puta, koja se dijeli na osam podzona C1 – C8,
- Zonu D, koja obuhvata dio koridora južne obilaznice, južno od cetinjskog puta, koja se dijeli na dvije podzone D1 – D2.

Ova podjela je zadržana i u postupku Izmjena i dopuna planskog dokumenta.



Slika br.5: Podjela na Zone - Podzone

## Namjena

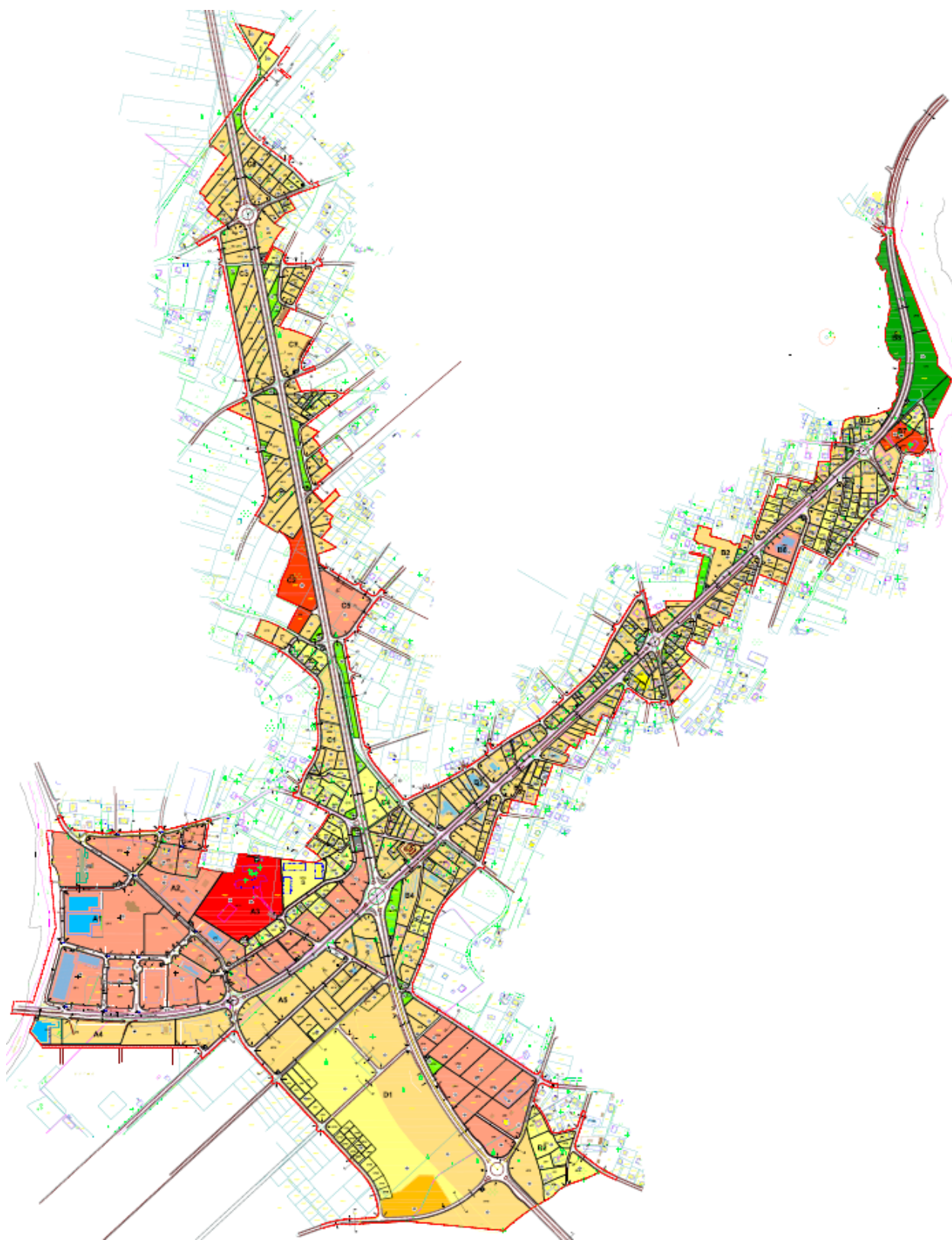
U zahvatu DUP-a definisane su sljedeće kategorije i potkategorije detaljne namjene površina:

Površine za stanovanje male gustine SMG  
 Površine za stanovanje S  
 Površine za centralne djelatnosti CD  
 Površine za školstvo i socijalnu zaštitu ŠS  
 Površine za mješovite namjene MN  
 Površine za sport i rekreaciju SR  
 Šumske površine Š  
 Obradivo zemljište PO  
 Drumski saobraćaj i kolsko – pješačke saobraćajnice DS  
 Objekti elektroenergetske infrastrukture IOE  
 Površine za pejzažno uređenje naselja:  
 Površine specijalne namjene PUS  
 Površine ograničene namjene PUO  
 Površine javne namjene PUJ















Tabela br.1: Bilans površina planirane namjene

Namjena	oznaka	m2
Centralne djelatnosti	CD	211 985
Površine za stanovanje male gustine	SMG	106 458 (bez naknadne parc.)
Površine za stanovanje male gustine	SMG	42 691 (naknadna parc.)
		149 149
Površine za stanovanje (zgrade kod škole)	S	7836
Površine za mješovite namjene	MN	356 975 (bez naknadne parc.)
Površine za mješovite namjene		48 546 (naknadna parc.)
		405 521
Površine za školstvo i socijalnu zaštitu (škola, vrtić sa parcelama kod vrtića)	ŠS	31 739
Površine za sport i rekreaciju	SR	11 394
Obradivo zemljište	PO	9838
Objekti elektroenergetske infrastrukture	IOE	2385
	DS	273723
Površine za pejzažno uređenje naselja		
Površine javne namjene	PUJ	18 562
Površine specijalne namjene	PUS	15 585
Površine ograničene namjene	PUO	2 078
Šumske površine	Š	8 164
<b>SVE UKUPNO</b>		<b>24562</b>





Slika br.6: Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" - Planirana namjena

	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje
	Površine za centralne djelatnosti
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	Površine za mješovite namjene
	Površine za sport i rekreaciju
	Šumske površine
	Površine za pejzažno uređenje - Površine javne namjene
	Površine za pejzažno uređenje - Površine ograničene namjene
	Površine za pejzažno uređenje - Površine specijalne namjene
	Obradivo zemljište
	Drumski saobraćaj i kolsko-pješačke saobraćajnice
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Trasa dalekovoda

Legenda uz Sliku br.6

## 2. Izmjene namjene u odnosu na važeći Plan

Izmjene i dopune Plana su izvršene u smislu usaglašavanja namjene definisane (PUP-om) GUR-om Podgorica, koja je za veći dio zahvata Plana definisana kao mješovita namjena MN, a manjim dijelom ostale namjene.

### Podzona A1 – UP11

- namjena je bila CD sa dodatnim oznakama SR i T3 – planirana namjena CD sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima;

### Podzona A1 – UP13

namjena je bila CD sa dodatnim oznakom ŠS – planirana namjena CD sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima;

### Podzona A2 – UP10

- namjena je bila CD sa dodatnim oznakama ŠS i CD – planirana namjena CD sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima;

### Podzona A3 – UP11

- namjena je bila SMG sa oznakom SS (neusklađeno) – planirana namjena CD sa oznakom ŠS sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima;

### Podzona A3 – UP12

- namjena je bila SMG sa oznakom CD sa oznakom ŠS – planirana namjena stanovanje S (izgrađeni objekti kolektivnog stanovanja);

### Podzona A3 – UP24

- namjena je bila zelena površina PUJ – javne namjene – planirana namjena PUJ i dijelom DS – kolsko pješačka saobraćajnica kao veza sa Bulevarom.

Podzona A4 – UP2, UP3, UP4, UP5

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona A5 – UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP18

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona A5 – UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP11, UP16 i UP17

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B1 – UP2, UP3, UP4, UP14-UP21

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B2 – UP7

- namjena je bila PUO – planirana mješovita namjena MN sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima.

Podzona B4 – UP2, UP3, UP4

- namjena je bila stanovanje male gustine SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B4 – UP7, UP12, UP13

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B5 – UP1, UP2, UP6, UP7, UP27,

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B5 – UP38, UP39

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B6 – UP30, UP31, UP33

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B6 – UP63

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B6 – UP64

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B6 – UP65, UP66 i UP 67

- namjena je bila MN, MN i SMG – formirana jedna UP (zadržane sve oznake radi snalaženja) - planirana mješovita namjena MN sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima.

Podzona B7 – UP1

- namjena je bila centralne djelatnosti CD sa oznakom Z – planirana mješovita namjena MN.

Podzona B7 – UP2

- namjena je bila sport i rekreacija SR – planirana namjena ŠS sa oznakom SR sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima.

Podzona B7 – UP7, UP8

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana namjena PUS sa opisom sadržaja u Posebnim uslovima.

Podzona C1 – UP16, UP17, UP18, UP19, UP20, UP21,

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena.

Podzona C2 – UP2, UP4, UP1, UP11, UP12, UP13 i UP19

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona C2 – UP7, UP8, UP9

- namjena je bila centralne djelatnosti CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona C3 – UP1, UP13, UP15, UP16, UP17 i UP18

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona C5 – UP3, UP4, UP5, UP6 i UP7

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona C6 – UP2, UP3, UP4, UP5, UP6 i UP8, UP9, UP10, UP11,

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona C7 – UP2

- namjena je bila CD – planirana mješovita namjena MN.

Podzona C7 – UP3, UP9, UP10, UP11, UP15, UP16, UP17, UP18 i UP19,

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona C8 – UP1, UP2, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12 i UP16

- namjena je bila SMG – planirana mješovita namjena MN.

Podzona D1

U važećem planu je bila definisana zona za naknadnu parcelaciju koja nije sprovedena. U tom zahvati je namjena bila građevinsko zemljište GZ. Namjena definisana GUR-om Podgorice je mješovita namjena MN i obradivo zemljište.

Ovim planskim rješenjem takođe je definisana površina za naknadnu parcelaciju (rezervna površina), a manji dio prostora je parcelisan u skladu sa raspoloživom katastarskom dokumentacijom.

Formirane su nove urbanističke parcele UP 26- UP41 sa namjenom SMG u skladu sa potrebama korisnika prostora. Obradivo zemljište nije planirano za izgradnju.

Urbanističke parcela UP 14 koja je imala namjenu stanovanje male gustine SMG dobila je namjenu centralnih djelatnosti CD, a urbanističke parcele UP15 i UP 16 koje su imale namjenu SMG dobile su mješovitu namjenu

Podzona D2

U važećem planu je bila definisana zona za naknadnu parcelaciju, sa namjenom GZ , koja nije sprovedena. Namjena u skladu sa GUR-om je mješovita namjena MN, ali nisu formirane urbanističke parcele, jer nije bilo interesa korisnika prostora u ovoj fazi, odnosno nema katastarske podjele parcela.

Sve ostale izmjene se odnose na manje korekcije urbanističkih parcela i njihovo usklađivanje sa katastarskom parcelama, uglavnom iz razloga to važeći plan u grafičkom smislu nije rađen po Pravilniku. U skladu sa zahtjevima korisnika prostora izvršene su određene korekcije UP, njihovo udruživanje (UP 63 i 64 Zona B6 i UP65, UP66, UP67 Zona B6; UP16 i UP17 Zona B4), uvažavanje stečenih obaveza (izdati UTU, projekat, građevinska dozvola) za UP UP 63 i 64 Zona B6 ; u Zoni D1 od dvije UP po važećem planu UP 6 i UP7 formirane su tri UP (UP6, UP7 i UP41). Nekoliko UP je korigovano u skladu sa saobraćajnim rješenjem Bulevara čija je izgradnja u toku i koji je u odnosu na važeći Plan isprojektovan ( i unesen u ovo plansko rješenje). U Zoni B2 formirana je UP7 koja je imala namjenu PUO – zelena površina, u skladu sa sadašnjim potrebama korisnika prostora koji se ranije izjasnio protiv izgradnje (u periodu izrade važećeg Plana).

Takođe, korigovani su i ugrađeni u planski dokument projektovani pristupi i Ulice koje je dostavila Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice.

Data je mogućnost izgradnje mosta na rijeci Sitnici koja bi povezala prostor centralnih djelatnosti (A1, A2) sa budućim sadržajima u okviru LSL Mihinja čija je izrada u toku (Koncept u pripremi, planirane mješovite namjene MN).

Velika ograničenja u prostoru predstavljaju dalekovodi i njihovi zaštitni pojasevi, koji na mnogim UP smanjuju prostor za izgradnju (GL je linija zaštitnog pojasa) objekata i njihovo kvalitetnije funkcionisanje.

U daljoj proceduri, u saradnji sa nadležnim operaterima treba dati plansku mogućnost za izgradnju podzemnih vodova, u skladu sa prostornim mogućnostima i tehničkim propisima.

U okviru izgradnje Bulevara Cetinjski put sagledana je mogućnost pristupa školi i na taj način projektovani elementi Bulevara. Predlog korisnika prostora je da se ostavi mogućnost izgradnje pasarele na dijelovima najveće frekvencije učenika (nadzemne) ili prekid zelenog ostrva na najpovoljnijem mjestu gdje je sa Bulevara kolski pristup školi.

Za uređenje obale rijeke Sitnice predlaže se izrada jedinstvenog projekta za obje obale, uzimajući u obzir prostor i sadržaje planirane LSL Mihinja u kontaktnoj zoni .

U skladu sa izmjenama, korigovane su i Građevinske linije G1.

Kao posljedica usklađivanja sa namjenama iz GUR-a, urbanističke parcele u Podzoni B7 su „ukinute” i formirana namjena šumskih površina.

Ovaj dio prostora će dobiti detaljnu namjenu u smislu pejzažnog uređenja naselja.

### 3. Uslovi za svaku namjenu

U okviru granica Izmjena i dopuna Plana, definisane su namjene površina za svaku urbanističku parcelu. Uslovi za svaku namjenu sadržani su u (Poglavlje II ) tački **4.2. Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Donja Gorica - koridori Cetinjskog puta i južne obilaznice u Podgorici (Sl.list CG - opštinski propisi broj 20/12)** kao dopuna definisanih uslova, usklađena sa definisanim namjenama u PUP-u .

#### 4. Bilans površina i kapaciteta

Tabela br.2: Bilans površina - postojeće stanje

Neizgrađene površine	ha
Neizgrađene površine (UP+GZ)	62,46
<b>UKUPNO</b>	
Izgrađene površine (UP, uređeno zelenilo, saobraćajnice)	52,33
<b>UKUPNO</b>	
<b>SVE UKUPNO</b>	<b>114,79</b>

Površina zahvata Plana: **1147959 m<sup>2</sup>**

#### Pregled planiranih bilansa – Važeći Plan:

Površina izgrađenog zemljišta	69,58 ha
Površina uređenog zelenila	7,10 ha
Površina saobraćajnica	24,73 ha
<u>Površina građevinskog zemljišta</u>	<u>13,34 ha</u>
Ukupna površina zahvata	114,75 ha

Površina za građenje planirana važećim planom je: 82,92 ha

Poređenjem podataka iz važećeg Plana i stanja na terenu, izgrađeno je 75% površine planirane za izgradnju objekata.

Tabela br.3: Bilans površina planirane namjene

Namjena	oznaka	m <sup>2</sup>
Centralne djelatnosti	CD	211 985
Površine za stanovanje male gustine	SMG	149 149
Površine za stanovanje (zgrade kod škole)	S	7836
Površine za mješovite namjene	MN	405 521
Površine za školstvo i socijalnu zaštitu (škola, vrtić sa parcelama kod vrtića)	ŠS	31 739
Površine za sport i rekreaciju	SR	11 394
Obradivo zemljište	PO	9838
Objekti elektroenergetske infrastrukture	IOE	2385
	DS	273723
<b>Površine za pejzažno uređenje naselja</b>		
Površine javne namjene	PUJ	18 562
Površine specijalne namjene	PUS	15 585
Površine ograničene namjene	PUO	2 078
Šumske površine	Š	8 164
<b>SVE UKUPNO</b>		<b>24562</b>

Površina zahvata Plana: **1147959 m<sup>2</sup>**

#### **Napomena:**

U površine za stanovanje male gustine SMG uračunate su i površine za koje je predviđena naknadna parcelacija (106 458 m<sup>2</sup> – urbanističke parcele i 42 691 m<sup>2</sup> za naknadnu parcelaciju).

U površine mješovite namjene MN uračunate su i površine za koje je predviđena naknadna parcelacija (356 975 m<sup>2</sup> – urbanističke parcele i 48 546 m<sup>2</sup> za naknadnu parcelaciju).

### Kapaciteti:

Izmjenama i dopunama Plana, po predloženom Konceptu, neće doći do značajnog povećanja stanovnika jer nije planirana izgradnja stanova. Povećanje kapaciteta u dijelu centralnih djelatnosti nije tog obima da bi dovelo do većih promjena u infrastrukturi. Izmjenama Plana u Podzonama A1 i A2 povećala se BGP objekata CD za 13 228 m<sup>2</sup>, a površina pod objektima za 8 742 m<sup>2</sup> (Tabele br.5 i br.6).

Određene UP sa namjenom CD nisu planirane (UP7 i UP 8 u Podzoni B7) čija je BGP bila 12 000 m<sup>2</sup>, jer je namjena PUP-a u tom dijelu izmjenjena, te su sada površine sa namjenom PUS (cca 12 000 m<sup>2</sup>). Na ostalim urbanistički parcelama, za koje je obračun u važećem Planu izvršen sa maksimalnim kapacitetima u odnosu na namjenu za potrebe proračuna infrastrukture neće doći do značajnih promjena, bez obzira na izmjenu namjene, jer mješovita namjena dozvoljava izbor namjena kao i namjena centralne djelatnosti (osim u slučajevima za koje su dati Posebni uslovi).

Ukupan broj planiranih stanovnika	3065
Neto gustina naseljenosti/ha	45 stanovnika /ha
Prosječan ndeks zauzetosti	0,33
Prosječan indeks izgrađenosti	0,82

### 5.Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta

Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine, za zaštitu životne sredine, za zaštitu od interesa za odbranu zemlje, za sprečavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća, zemljotresa, požara i eksplozija, poplava i bujica, za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije (uz gore navedene napomene za zonu centralnih djelatnosti – solarna energija ) se primjenjuju na način kako su definisane u važećem Planu.

Za ove Izmjene i dopune DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" donesena je Odluka o nepristupanju izradi strateške procjene uticaja ("Službeni list Crne Gore", br.015/19 od 08.03.2019). Konstatovano je da u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a neće biti planirani sadržaji koji nisu predviđeni postojećim Detaljnim urbanističkim planom i Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada Podgorice, za koji planski dokument je urađen Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, zmjene i dopune DUP-a neće imati značajnog uticaja na segmente životne sredine (voda, vazduh, zemljište, flora i fauna) i zdravlje ljudi, a stepen uticaja predmetnog planskog dokumenta na druge planove je mali i biće sveden u okviru koji ne narušavaju postojeću koncepciju/funkciju istih.

#### IV URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

##### OPŠTI USLOVI

###### Urbanistička parcela

Kao osnov za izradu DUP-a poslužio je katastarski plan koji je potpisan i ovjeren od strane nadležnog organa (Uprava za nekretnine Crne Gore). Na grafičke priloge su unesene saobraćajnice u skladu sa projektima koji su dostavljeni od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice (08 -350/19-88 od 28.02.2019.g. Ministarstvu održivog razvoja i turizma).

Urbanističke parcele (za planirane objekte) po pravilu imaju direktan pristup sa saobraćajnice, U grafičkom prilogu br. 5 *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije* (dwg) su prikazane granice i površine urbanističkih parcela usaglašene sa Pravilnikom (male korekcije u smislu poklapanja linija UP i k.p.).

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja dokumentacije -UTU, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

U skladu sa izmjenama pojedinačnih UP korigovane su građevinske linije G1.

**Vertikalni gabarit** – primjenjuju se definisani vertikalni gabariti, osim u slučajevima za koje su dati Posebni uslovi, uz napomenu da je suterenska etaža podzemna etaža, te da se uračunava u ukupnu spratnost objekta (ukupan broj nadzemnih etaža).

###### Planirani objekti

Zadržavaju se urbanistički parametri i ostali uslovi u skladu sa namjenama, uz obavezu usklađivanja sa propisima za određene oblasti, osim u dijelu gdje su dati Posebni uslovi.

Uređenje urbanističke parcele i oblikovanje prostora i materijalizacija u skladu sa važećim Planom.

**Postojeći objekti** – zadržavaju se uslovi za postojeće objekte.

##### POSEBNI USLOVI

U ovom dijelu su dati uslovi koji se mijenjaju u odnosu na važeći Plan.

###### Podzona A1 i A2

U okviru namjene centralne djelatnosti CD u ovim podzonama dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Na urbanističkim parcelama za koje su dati posebni uslovi, primjenjuje se konkretna namjena.

Izmjene urbanističkih parametara za određene urbanističke parcele u ovim podzonama su dati u Tabeli br.4 *Urbanistički parametri za Podzone A1 i A2.*



Tabela br.4 Urbanistički parametri za Podzone A1 i A2

Urb. parcela	PLAN										POSTOJEĆE STANJE						
	Namjena	Površina urbanističke parcele /m <sup>2</sup>	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalna površina pod objektom m <sup>2</sup>	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks. dozvoljena BGP objekta m <sup>2</sup>	Maksimalna spratnost objekta	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	Broj post. objekta na graf.pr.i fotodok.	
UP 1	CD	13575		0,6	8145	1,2	16290	3 nadz.et.	1, 2, 3	ZONA A1	CD	0,47	6356	0,57	7781	P, P+1	
UP 2	IOE - ts	38							4		IOE	0,68	26	0,68	26	P	
UP 3	CD	3465		0,6	2079	1,2	4158	3 nadz.et.									
UP 4	CD	3308		0,6	1985	1,2	3970	3 nadz.et.	5		CD	0,46	1529	0,92	3058	P+1	
UP 5	CD	6853		0,6	4112	1,2	8224	3 nadz.et.	6		CD	0,38	2604	0,43	2954	P, P+1	
UP 6	IOE - ts	61							7		IOE					P	
UP 7	CD	8179		0,6	4907	1,2	9815	3 nadz.et.	8,9,10		CD	0,42	3458	0,42	3458	P	
UP 8	CD	3556		0,5	1778	1,0	3556	3 nadz.et.									
UP 9	CD	4051		0,4	1620	1,2	4861	3 nadz.et.	11,12		CD	0,09	384	0,15	627	P, P+1	
UP 10	CD	8014		0,4	3206	1,4	11220	7 nadz.et.									
UP 11	CD	27938		0,6	16763	1,0	27938	6 nadz.et.	14-19		SR i hotel	0,41	11369	0,56	15681	P, P+4	
UP 12	IOE - ts	144							20		IOE	0,08	12	0,08	12	P	
UP 13	CD	13262		0,4	5305	1,2	15914	3 nadz.et.	21		ŠS	0,14	1826	0,25	3261	P+1	
		<b>92444</b>			<b>49900</b>		<b>105945</b>										
											<b>ZONA A2</b>						
UP 1	CD	2372		0,4	949	1,2	2846	3 nadz.et.	22		CD	0,09	224	0,09	224	P	
UP 2	CD	3348		0,4	1339	1,2	4018	3 nadz.et.	23		CD	0,39	1308	1,17	3924	Su; P+2	
UP 3	IOE - ts	70							24		IOE	0,31	22	0,31	22	P	
UP 4	CD	12035		0,3	3611	1,4	16849	7 nadz.et.	25,26		ŠS	0,30	3632	1,37	16506	Su+P+3, Su+P+5	
UP 5	CD	3066		0,4	1226	1,2	3679	3 nadz.et.	27,28		CD	0,05	156	0,05	156	P	
UP 6	CD	2446		0,4	978	1,2	2935	3 nadz.et.									
UP 7	CD	1142		0,4	457	1,2	1370	3 nadz.et.									
UP 8	CD	3434		0,4	1374	1,2	4121	3 nadz.et.	30,31,32		CD	0,08	276	0,11	383	P, P+1	
UP 9	IOE - ts	56															
UP 10	CD	8196		0,3	2459	1,2	9835	6 nadz.et.	33		ŠS	0,08	688	0,86	7008	Po+P+3	
<b>UKUPNO</b>		<b>36165</b>			<b>12393</b>		<b>45654</b>						<b>6306</b>		<b>28223</b>		
		<b>128609</b>			<b>62292</b>		<b>151599</b>										

Tabela br.5 Važeći DUP

Br. UP	Ukupna površina UP m2	površina prizemlja (m2)	max ukupna BRGP objekata (m2)	max. ukupna površina za stanovanje (m2)	max. ukupna površina za djelatnosti (m2)	prosječan index zauzetosti	prosječan index izgrađenosti
<b>zona A</b>							
podzona A1	92.475,96	40.722,64	96.322,50	0,00	96.322,50	0,48	1,10
podzona A2	38.017,81	12 828,23	42.048,52	0,00	42.058,53	0,37	1,16

53 550,87 138 371,02

Tabela br. 6 Izmjene i dopune DUP-a

Br. UP	Ukupna površina UP m2	površina prizemlja (m2)	max ukupna BRGP objekata (m2)	max. ukupna površina za stanovanje (m2)	max. ukupna površina za djelatnosti (m2)	prosječan index zauzetosti	prosječan index izgrađenosti
<b>zona A</b>							
podzona A1	92 444	49 900	105 945	0,00	105 945	0,53	1,14
podzona A2	36 165	12.393	45 654	0,00	45 654	0,34	1,26

62 293 151 599

### Podzona A1

U okviru namjene centralnih djelatnosti, za UP 10 se definišu precizni uslovi.

Na **UP10** se planira poslovni objekat u okviru zadatih maksimalnih indeksa i spratnosti datih u Tabeli br.4.

- indeks zauzetosti parcele je do 0,4
- indeks izgrađenosti parcele je do 1,4
- maksimalna spratnost 7 nadzemnih etaža

U okviru namjene centralnih djelatnosti, za UP 11 se definišu precizni uslovi.

Na **UP11** je planirana dogradnja Hotela u cilju proširenje smještajnih kapaciteta, izgradnja nadzemne spratne garaže, maksimalne spratnosti 3 nadzemne etaže, organizacija ugostiteljskih sadržaja u dijelu prostora za sport i rekreaciju kao i uređenje sportskih terena.

Urbanistička parcela se organizuje kao mješoviti kompleks sa sadržajima smještajnih kapaciteta u hotelu, sa sportskom dvoranom, teniskim terenima, ugostiteljskim objektom, nadzemnom garažom i sadržajima uređenja terena, u okviru zadatih maksimalnih indeksa i spratnosti datih u Tabeli br.4.

- indeks zauzetosti parcele je do 0,6;
- indeks izgrađenosti parcele je do 1,0.
- maksimalna spratnost od jedne do 6 nadzemnih etaža (dogradnja Hotela 6 nadzemnih etaža; garaža 4 nadzemne etaže, novi ugostiteljski objekat jedna etaža).

U skladu sa smjernicama PUP-a na površinama ovih urbanističkih parcela se mogu organizovati otvorene površine za okupljanje (prostor između GL i RL), imajući u vidu blizinu Univerzitetskog

centra i sadržaja sporta i rekreacije uz preporuku uređenja na način da su te površine pristupačne javnosti i uređene na način koji je u skladu sa okolnim prostorom i namjenama objekata (spomenici, fontane, skulpture, urbani mobilijar).

Ograničenje za ovakvu organizaciju prostora predstavljaju dalekovodi, te je preporuka da se sa operaterima ove infrastrukture, a u skladu sa tehničkim propisima i stručnim iskustvima, preispita mogućnost kabliranja dalekovoda na određenim dionicama.

### **Podzona A2**

U okviru namjene centralnih djelatnosti, za UP10 se definišu uslovi.

Na **UP10** se planiraju 2 objekta – internat (izgradnja u toku) i hotel, u okviru zadatih maksimalnih indeksa i spratnosti datih u Tabeli br.4.

- indeks zauzetosti parcele je do 0,3
- indeks izgrađenosti parcele je do 1,2
- maksimalna spratnost 6 nadzemnih etaža

U cilju stvaranja planske pretpostavke za povezivanje prostora centralnih djelatnosti sa prostorom sa druge strane rijeke Sitnice u zahvatu Lokalne studije lokacije "Mihinja" i formiranja jedinstvenog funkcionalnog rješenja sa zajedničkim pratećim sadržajima, planirana je izgradnja mosta preko rijeke Sitnice. Urbanistička parcela UP 14 treba da bude predmet zajedničkog idejnog rješenja za obje obale Sitnice, kako bi se formirali adekvatni sadržaji koji bi doprinjeli uređenju obala i njihovom korišćenju (regulacija, šetališta, neophodan mobilijar).

### **Podzona A3**

Za UP 11 planirana namjena je centralne djelatnosti CD, sa oznakom ŠS površine za školstvo i socijalnu zaštitu.

Zadržan je pristup školi sa Bulevara, uz mogućnost manjih intervencija kroz projektovanje i izvođenje, kako bi se prilagodio izgrađenim objektima i ogradama, da bi se izbjeglo rušenje.

Postojeći školski objekat u zoni A može se rekonstruisati u skladu sa potrebama i programom razvoja osnovnog obrazovanja, u skladu sa normativima i standardima koji uređuju ovu djelatnost, s tim da na urbanističkoj parceli mora biti predviđeno najmanje 25% zelenih površina (usklađeno sa PUP-om). Iz tog razloga voditi računa da se veličine i parametri zadati važećim Planom primjenjuju do onog novoa koji će obezbijediti zadati procenat zelenila, kao i propise i normative za ovu namjenu objekta.

### **Podzona A3 – UP12**

Planirana namjena je stanovanje S, izgrađeni su objekti kolektivnog stanovanja koji su zadržani u postojećem gabaritu.

U **Podzoni B2** formirana je UP7 koja je imala namjenu PUO – zelena površina, u skladu sa sadašnjim potrebama korisnika prostora koji se ranije izjasnio protiv izgradnje (u periodu izrade važećeg Plana) data je namjena MN.

Urbanistička parcela ima veliku površinu te se na njoj mogu graditi dva porodična stambena objekta ili objekti koji su dozvoljeni u okviru izabranenamjene prema uslovima za tu vrstu objekata.

U skladu sa zahtjevima korisnika prostora izvršene su određene korekcije UP, njihovo udruživanje (UP 63 i 64 u Podzoni B6 i UP65, UP66, UP67 u Podzoni B6; UP16 i UP17 Podzona B4), uz uvažavanje stečenih obaveza (izdati UTU, projekat, građevinska dozvola) udružene su UP 63 i 64 u Podzoni B6 ; u Podzoni D1 od dvije UP po važećem planu, UP 6 i UP7, formirane su tri UP (UP6, UP7 i UP41).

Nekoliko UP je korigovano u skladu sa saobraćajnim rješenjem Bulevara čija je izgradnja u toku i koji je u odnosu na važeći Plan isprojektovan ( i unesen u ovo plansko rješenje).

U Podzoni B6 udružene su UP 63 i 64 i formirana je jedna UP, dozvoljeni su indeksi  $iz=0,6$ ,  $ii 1,3$  i GL1 je prilagođena stečenim obavezama, s obzirom da je urađen projekat prema izdatim UTU.

U Podzoni B6 udružene su UP65, UP66 i UP 67 (namjena je bila MN, MN i SMG) i formirana jedna UP (zadržane sve oznake) mješovite namjene MN povoljnijih prostornih mogućnosti za izgradnju objekta u odnosu na saobraćajnicu.

U Podzoni B7 na UP1 je planirana mješovita namjena MN u okviru koje su dozvoljeni objekti zdravstva.

Postojeći objekat zdravstvene stanice može se rekonstruisati u skladu sa potrebama i programom razvoja zdravstva Podgorice.

U Podzoni B7 daje se mogućnost udruživanja UP1 i UP2 radi povoljnijih prostornih uslova za vrtić i neophodnih sadržaja u skladu sa propisima za tu djelatnost.

U Podzoni C1 u dijelu UP 25 korigovana je saobraćajnica preko potoka. U toku izvođenja pristupne saobraćajnice parceli, postoji varijanta ukidanja trotoara i formiranja jednostranog trotoara kako bi se izbjeglo rušenje objekta koji ima građevinsku dozvolu.