

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priljeno: 17-11-2025			
Org. jed.	Jed. kls. zbir	Redn. broj	Vrijednost
04-332	65-	3321	48

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

NACRT PLANA

LSL „CENTRAL BUSINESS DISTRICT“, GLAVNI GRAD PODGORICA

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI

PODGORICA, NOVEMBAR 2025. G.

Sadržaj:

I. IZVJEŠTAJ SA JAVNE RASPRAVE

II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE IZ MIŠLJENJA SAVIETA ZA REVIZIJU NA NACRT LSL „CENTRAL BUSINESS DISTRICT“

III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA NA NACRT LSL „CENTRAL BUSINESS DISTRICT“



I. IZVJEŠTAJ SA JAVNE RASPRAVE

Odluka o izradi Lokalne studije lokacije „Central Business District“ u Glavnom gradu – Podgorica i Odluku o određivanju rukovodioca izrade Lokalne studije lokacije „Central Business District“ u Glavnom gradu – Podgorica i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu lokalne studije lokacije broj 08-040/24-2421/2 donesena je 25. aprila 2024. godine ("Službeni list Crne Gore", broj 053/24 od 07.06.2024. godine) od strane Vlade Crne Gore.

Na sjednici 13. marta 2025. godine Vlada Crne Gore je donijela Odluku o izmjeni odluke o određivanju rukovodioca izrade Lokalne studije lokacije „Central Business District“ u Glavnom gradu – Podgorica i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu lokalne studije lokacije broj 11-011/25-915 ("Službeni list Crne Gore", broj 29/2025 od 31.03.2025. godine).

Pravni osnov za izradu i donošenje Lokalne studije lokacije „Central Business District“ sadržan je u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23). Članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je: „Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom. Državne planske dokumente iz stava 2 ovog člana donosi Skupština, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.“

Članom 140 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", br. 19/2025 od 4.3.2025. godine) je predviđeno da će se izrada i donošenje planskih dokumenata započeti do dana stupanja na snagu tog zakona, osim Prostornog plana Crne Gore, nastaviti na način i po postupku propisanom Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23).

Lokalna studija lokacije je urađena u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014) i Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 088/17 od 26.12.2017).

Obradivač plana je pripremio nacrt LSL „Central Business District“, koji je nakon dobijanja neophodnih pozitivnih mišljenja i saglasnosti nadležnih institucija, javnih preduzeća i savjeta za reviziju planskih dokumenata proslijeđen Vladi Crne Gore na utvrđivanje. Vlada Crne Gore je 16.10.2025. godine na 99. sjednici utvrdila Nacrt LSL „Central Business District“, Glavni grad Podgorica s Predlogom programa održavanja javne rasprave.

Javna rasprava o Nacrtu LSL „Central Business District“ Glavni grad Podgorica i Izvještaju o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, održana je u organizaciji Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u periodu od 20.10.2025. godine do 07.11.2025. godine.

Predlozi, sugestije i komentari su mogli biti dostavljeni Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (IV ProleTERSke brigade broj 19, Podgorica), putem pošte ili predajom arhivi Ministarstva - radnim danima u terminu od 08.00h do 13.00h, zaključno sa 07.11.2025. godine. Takođe, predlozi i sugestije su mogli biti dostavljati i putem email-a: lsldb@mdup.gov.me zaključno sa 07.11.2025. godine.

Ministarstvo je, u saradnji sa Glavnim gradom Podgorica, u utorak 28. oktobra 2025. godine, u Multimedijalnoj sali Skupštine Glavnog grada, organizovalo javnu prezentaciju Nacrta LSL „Central Business District“ Glavni grad Podgorica i Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, u periodu od 11h-13h.

Na centralnoj javnoj raspravi Dragana Milić Tešanović, rukovodilac izrade plane, je prezentovala LSL „Central Business District“. Nakon prezentacije je odgovoreno na pitanja zainteresovane javnosti.

Na pitanja novinarkе dnevnog lista „Dan“ koja je namjena administrativnih objekata u okviru plana, Milić Tešanović je odgovorila da na predmetnoj lokaciji može da se smjesti gradska uprava i državna administracija u skladu sa potrebama.

Predstavnica Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice Radmila Maljević navela je da očekuje da će komentari na planski dokument biti dostavljeni u predviđenom roku.

Tokom perioda održavanja javne rasprave su pristigle primjedbe/sugestije na planski dokument.

Dio izvještaja su i odgovori na promjedbe i sugestije iz mišljenja Savjeta za reviziju planskog dokumenta na Nacrt LSL „Central Business District“.

II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE IZ MIŠLENJA SAVJETA ZA REVIZIJU NA NACRT LSI „Central Business District“

BROJ	ČLAN SAVJETA	SAŽETAK	ODGOVOR
S 001.	Dr Svetlana Perović, dipl.inž.arh. Željko Božović, dipl.prost.planer Dr Biljana Ivanović, dipl.inž.građ. Jelena Pasinović, dipl.inž.geod. Ranko Radulović, dipl.inž.el. Zdenka Ivanović, dipl.inž.građ. Radmila Maljević, dipl.inž.saobr., predstavnica Glavnog grada Podgorica Vesna Jovović, dipl.inž.pejz.arh	Savjet za reviziju izvršio je detaljan uvid u Nacrt planskog dokumenta, te na osnovu sprovedene analize i ocjene dostavljene dokumentacije, svih zaključaka iznijetih u stručnim mišljenjima pojedinačnih članova Savjeta i Institucija, daje se USLOVNO POZITIVNO MIŠLENJE na Nacrt Lokalne studije lokacije „Central Business District“ u glavnom gradu Podgorica. U skladu sa pojedinačnim Mišljenjima i sugestijama članova Savjeta i nadležnih institucija potrebno je korigovati/uskladiti predmetni plan i otkloniti dileme u daljoj razradi.	/
S 002.1	Dr Svetlana Perović, dipl.inž.arh.	Uvidom u Nacrt planskog dokumenta koji je dostavljen Savjetu za reviziju, urađen je na zadovoljavajućem nivou.	/
S 002.2		Preispitati dispoziciju i spratnost objekata na urbanističkim parcelama i uopšte pristup formiranju urbanističkih blokova i njihovom odnosu.	Primjedba se djelimično prihvata U predlogu plana je korigovana spratnost u skladu sa detaljno dostavljenim uslovima i datim maksimalnim apsolutnim visinama objekata od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo.
S 002.3		Mišljenja sam da se u postojećem saobraćajnom konceptu mogu razviti arhitektonske strukture značajno kvalitetnije od predloženeog rješenja, a da se zadrži predloženi koeficijent izgrađenosti i procenat zauzetosti na parcelama. Ispraviti tehničke nedostatke.	Primjedba se prihvata U predlogu plana je uklonjen indikativni prikaz mogućih arhitektonskih struktura. Tehnički nedostaci su korigovani.
S 002.4		Zaključak Predloženi Nacrt Lokalne studije lokacije „Central Business District“ u glavnom gradu Podgorica, se može prihvatiti uz sugestiju da se preispita dispozicija pojedinih objekata na parcelama i otklone tehnički nedostaci u daljoj razradi.	Primjedba se prihvata U predlogu plana je uklonjen indikativni prikaz mogućih arhitektonskih struktura. Pozicije objekata definisane su građevinskim linijama. Tehnički nedostaci su korigovani.
S 003	Željko Božović, dipl.prost.planer	Predmetni planski dokument je usklađen sa Odlukom o izradi i Programskim zadatkom, odnosno sa smjernicama iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice („Sl.list Crne Gore“, opštinski propisi, broj 6/2014). Kako je u međuvremenu usvojen novi prostorni plan, odnosno Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice („Sl.list Crne Gore“, broj 96/2025) neophodno je uraditi analizu usklađenosti predmetnog planskog dokumenta sa istim, a shodno članu 18 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 19/2025).	Primjedba se prihvata U predlogu plana je prikazan izvod i analizirana usklađenost sa Izmjenama i dopunama Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice („Sl.list Crne Gore“, broj 96/2025).
S 004.1	Dr Biljana Ivanović, dipl.inž.građ.	Planska dokumentacija je rađena na neažuriranoj geodetskoj podlozi. Potrebno je pribaviti odgovarajuću geodetsku podlogu.	Primjedba se prihvata Zatražena je ažurna geodetska podloga od nadležnog organa državne uprave.
S 004.2		DUP-om Zabjelo Zelenika planirana je dvosmjerna saobraćajnica paralelna bulevaru. Postojeće stanje je takvo da je ova ulica regulisana kao jednosmjerna ulica koja prolazi ispod nadvožnjaka. Kako je planirana raskrsnica sa kružnim tokom, režim jednosmjernog saobraćaja na ovoj saobraćajnici će se sigurno promijeniti. Ukoliko je zamisao planera drugačija, potrebno je u smjernicama definisati režim saobraćaja na konkretnoj saobraćajnici. Na grafičkom prilogu prikazati kontaktnu saobraćajnicu kroz DUP Zabjelo Zelenika i njeno uključnje u kružnu raskrsnicu.	Primjedba se prihvata Predlogom planskog dokumenta biće definisan režim saobraćaja na konkretnoj saobraćajnici i prikazana grafički kontaktna saobraćajnica i njeno uključnje u kružnu raskrsnicu.
S 004.3		S obzirom da je planirana nova saobraćajnica A16 – A21, potrebno je smjernicama definisati obavezno postavljanje semaforске signalizacije na raskrsnici sa bulevarom.	Primjedba se prihvata U predlogu planskog dokumenta biće regulisana signalizacija na predmetnoj raskrsnici. Saobraćajnica A16-A21 usklađena je sa planskom dokumentacijom kontaktne zone.
S 004.4		Saobraćajnica A12 – A15 koja je paralelna sa bulevarom, ima uliv i izliv sa bulevara. Ovakvo planirana saobraćajnica ima konflikte, naročito na odvajanju sa bulevara jer se prije raskrsnice nalazi BUS stajalište. Takođe, saobraćajnica	Primjedba se prihvata

S 004.5		se uključuje neposredno prije raskrsnice u tjemenu A16. Priključke na bulevar treba ukinuti, a ovu saobraćajnicu eventualno vezati na saobraćajnicu A16-A21. Za tjeme A T 20 dati orijentacionu kotu na bulevaru. U ovoj tački potrebno je obezbijediti slobodni profil bulevara, s obzirom da je planiran kao podvožnjak.	U predlogu planskog dokumenta predmetna saobraćajnica biće ukinuta.
S 004.6		Kako se stacionarni saobraćaj rješava u podzemnim garažama, mišljenja sam da plan treba da sadrži i situaciju podzemnog nivoa/više nivoa.	Primjedba se prihvata Predlogom planskog dokumenta biće dopunjene informacije u skladu sa sugestijom.
S 004.7			Primjedba se ne prihvata Plansko rješenje izrađeno je na nivou razrade u skladu sa vrstom planskog dokumenta. Planom su dati indikativni ulazi u podzemne etaže i traženi kapacitet parkiranja. Plan se ne razrađuje na nivou urbanističkog projekta.
S 004.8			Primjedba se prihvata Predlogom planskog dokumenta biće definisane zone u kojima je planiran autobuski saobraćaj.
S 005.1	Jelena Pasinović, dipl.inž.geod.	Tekst koji se odnosi na smjernice za realizaciju, dopuniti smjernicama za izgradnju podvožnjaka Priložene geodetske podloge koje su baza za sve priloge plana ne predstavljaju u cjelosti ažurne katastarsko-topografske podloge. Prema pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list Crne Gore", br. 091/20 od 03.09.2020.g.) donesenog od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, grafički dio planskog dokumenta sadrži topografsku kartu, odnosno topografsko-katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu izdatu od strane nadležnog organa državne uprave sa granicom plana. U ovom dijelu, posebno, mislim na podatke koje se odnose na postojeću saobraćajnicu, saobraćajni pravac M2 Podgorica - Bar, koja ujedno predstavlja i zapadnu graničnu liniju obuhvata lokalne studije lokacije. Vertikalna predstava terena definisana je iskodom tačka 5*5 m. Sugestija je da se na geodetskoj podlozi iskotiraju visinske tačke kao bi ista imala bolju preglednost i čitljivost. Navedenu dokumentaciju potrebno je dopuniti ažurnom geodetskom podlogom.	Primjedba se prihvata Zatražena je ažurna geodetska podloga od nadležnog organa državne uprave.
S 006.1	Ranko Radulović, dipl.inž.el.	Operator elektroprenosnog sistema CGES A.D. Podgorica je dopisom br. 7021-D/24-3086/6 od 14.08.2025.g. na predmetni planski dokument dao nekoliko primjedbi o sugestiji I to: 1.1. Obradivač u planskom dokumentu (poglavlje 3.4.3. opisuje postojeće stanje energetskih objekata i u tom dijelu predlog CGES-a je da se usaglasi sa stvarnim stanjem na terenu sledećom dopunom (dodavanjem postojećih objekata): Kabl 110 kV Podgorica 3 – Podgorica 5 u dužini od 3,6 km. Dvosistemski dalekovod 110 kV Podgorica 2 – Podgorica 5 – KAP umjesto kako je navedeno u Nacrtu planskog dokumenta dalekovodom 110 kV (dalekovod izgrađen kao dvosistemski pri čemu drugi sistem još uvijek nije opremljen provodnicima sve do izgradnje TS 110/35 kV Golubovci, kada treba da se izgradi kao veza 110 kV Podgorica 5 – Golubovci).	Primjedba se prihvata Korigovano prema sugestijama.
S 006.2		1.2. U grafičkom dijelu priloga Obradivač je dao varijantna rješenja (tri varijante) izmještanja postojećeg dalekovoda Podgorica 2 – Podgorica 5 – KAP iz zone obuhvaćene Nacrtom planskog dokumenta. Pregledom dobijene dokumentacije (planski dio u dwg formatu) planirane varijante su prikazane, ali CGES ima sledeće primjedbe: U pitanju je dvosistemski dalekovod, a u grafici nigdje nijesu prikazana dva kabla 110 kV već samo jedan, što je potrebno usaglasiti zbog potrebe planiranja prostora za realizaciju tako zahtjevnog projekta. Postavljanje dva 110 kV kabla zahtijeva njihovu međusobnu udaljenost (jednog od drugog) najmanje 0,8 m što u dobijenom Nacrtu polanskog dokumenta nijesmo sigurni da se može zadovoljiti ni u jednoj od datih varijanti. Varijanta 2, kako Obradivač navodi, ima mogućnost vazdušnog izmještanja dalekovoda 110 kV kroz zaštitni pojas pruge. Za ovakav predlog CGES izražava sumnju i njegovu tehničku izvodljivost imajući u vidu činjenicu da je teško dobiti saglasnost Željezničke infrastrukture bez koje je data varijante neraspoloživa. Predlažemo obradivaču plana da isto usaglasi. Dalekovodi 110 kV koji dolaze do TS odgorica 5 su velike prenosne moći 245 MVA (1280 A) i u skaladi sa tim je potrebno planirati kablove 110 kV u zoni zahvata plana kako se ne bi smanjivala prenosna moć dalekovoda. Ovdje je potrebno da obradivač sagleda izvodljivost predloženih varijanti izmještanja (skretanja kablova i obavezan poluprečnik savijanja definisan tehničkim preporukama za VN kablove).	Primjedba se prihvata Postoji dovoljno širok koridor za obje varijante trase u korigovanoj verziji nacrtu plana (dostupna širina zelenog i infrastrukturnog koridora je od 10-20m u svakoj od varijanti, te omogućava postavljanje više instalacija na propisanim udaljenostima). Varijanta koja je cijelom dužinom pratila zaštitni pojas pruge je ukinuta u utvrđenom Nacrtu plana. Planom je ostavljena dovoljna širina koridora da se omogućiti skretanja kablova i obavezan poluprečnik savijanja što će se dalje provjeriti kroz dalju razradu i dimenzionisanje kablova koje je predmet glavnih projekata. Na predmetne korekcije sprovedene u korigovanom Nacrtu CGES je izdao saglasnost br. 7021-D/24-1666/4 dana 15.10.2025.godine. Uprava za željeznice je dala saglasnost

		U Zaključku dopisa CGES navodi da je potrebno da obrađivač provjeri zadovoljenost navedenih primjedbi i sugestija u planskom dokumentu i nakon usaglašavanja dostavi planski dokument na ponovni pregled. U napomeni dopisa se navodi da je CGES u prilogu dostavio Obradivaču preporuke na uslove polaganja 110 kV kablova (ukrštanje i paralelno vođenje) koje je potrebno zadovoljiti za 110 kV kablove.	na korigovani nacrt planskog dokumenta br. 01-344/25-487/4 od 19.09.2025. godine.
S 006.3		Operator elektrodistritivnog sisema (CEDIS doo Podgorica) je dopisom br. 30-00-24177 od 14.08.2025.g. dao pozitivno mišljenje na predmetni planski dokument uz uslov i obavezu da se u Predlogu planskog dokumenta nađu korigovane primjedbe i sugestije kako slijedi: 2.1 Na strani 59 teksta Plana u poglavlju 3.4.2.2 PLAN gdje je vršena procjena potreba za električnom snagom potrebno da je proračun vršen na osnovu iskustva i korišćenjem podataka iz literature koja tretira ovu oblast. 2.2 Iako je ostavljena mogućnost planiranja izgradnje trafostanica u objektima u grafičkom prilogu dijela Plana namijene površina kao i planu elektroenergetske infrastrukture, trebalo bi ucrtaiti posebne urbanističke parcele za sve planirane trafostanice 10/0,4 kV. Za TS 3x1000 kVA neophodno je dati minimalnu dimenziju urbanističke parcele kao što je dato za druga dva tipa trafostanica. Predlažemo da ona za TS 3x1000 kVA bude minimalnih dimenzija (8,2x7,7) m.	Primjedba se prihvata Korigovano u skladu sa primjedbom.
S 006.4			Primjedba se djelimično prihvata Planski koncept predviđa veće urbanističke parcele u okviru kojih je dozvoljena izgradnja više objekata. Kako nije sa preciznošću definisana pozicija svakog objekta, u korigovanom nacrtu je dodata rečenica koja definiše da je prilikom definisanja fazne izgradnje na urbanističkoj parceli, a kroz izrade idejnih rješenja neophodno definisati trafostanicu kao zasebnu fazu izgradnje na zasebnoj parceli, te su definisane minimalne dimenzije svake od takvih parcela. Planom nije moguće preciznije odrediti pozicije trafostanice s obzirom da planskim dokumentom nije određena pozicija svakog od objekata na urbanističkoj parceli.
S 006.5		2.3 U grafičkom dijelu Plana u prilogu br. 09. Plan elektroenergetske infrastrukture, postojeće trase 10 kV mreže u zahvatu Plana nijesu u potpunosti uctane. Nedostaju dijelovi trase. U prilogu vam saljem na CD-u, u dwg formi, trase kablovskih 10 kV vodova koje prolaze zahvatom I u blizini zahvata Plana. Ostaviti mogućnost povezivanja planiranih trafostanica na postojeće. U svojstvu člana Savjeta na predmetni planski dokument dostavljam i sledeće primjedbe i sugestije: 3.1 Na strani 60 u Tabeli 1: Proračun potreba za električnom snagom, podaci o sumi jednovremenih snaga nijesu tačni, pa ih je potrebno ispraviti – uskladiti. 3.2 Transformatori u pojedinim traforeonima su popunjeni I sa gotovo 99 %. Međutim smatram da ovakav pristup nije realan te da za trafostanice sa snagama od 2x1000 kVA faktor jednovremenosti stanovanja I centralnih djelatnosti treba biti I nešto niži od 0,6 I 0,7 respektivno. Poznato je da se superponiranjem vršnih snaga stanovanja I centralnih djelatnosti jednovremenost se smanjuje (početkom rada centralnih djelatnosti opada snaga stanovanja I obratno). Ovakav pristup neće ništa bitnije promijeniti (što se tiče insaljsanih snaga transformatora u trafostanicama), ali će se dobiti realnije vršno opterećenje trafostanica. 3.3 Prema prikazanoj blok šemi napajanja distributivnih trafostanica u obuhvatu planskog dokumenta angažovano je 7 izvoda 10 kV iz TS 110 /10 kV Podgorica 5. Neophodno je pribaviti stanje postojeće 10 kV mreže, posebno izvoda iz TS 110/10 kV Podgorica 5 I sa operatorom elektrodistritivnog sistema usaglasiti napajanje planiranih objekata u zoni obuhvata LSI sa drugim 10 kV kablovima, odnosno raspoloživosti postojećih 10 kV ćelija. Ovo je u suštini identična primjedba sa primjedbom 2.3. dostavljene od strane operatora elektrodistritivnog sistema. 3.4 Najvažnije pitanje realizacije plana se odnosi na mogućnost izmještanja vodova 110 kV u obuhvatu LSI. Sve primjedbe dostavljene od strane operatora elektroenergetskog sistema, koje se odnose na ovo pitanje, neophodno je prethodno rascistiti u neposrednom kontaktu sa predstavnicima CGES-a I Željezničke infrastrukture, te iznaći rešenje koje je moguće realizovati.	Primjedba se prihvata Korigovano u skladu sa primjedbom.
S 006.6			Primjedba se prihvata
S 006.7			Primjedba se prihvata U predlogu plana biće korigovan broj trafostanica, preispitana snaga i doraden koncept napajanja.
S 006.8			Primjedba se prihvata
S 006.9			Primjedba se djelimično prihvata. Na predmetne korekcije sprovedene u korigovanom Nacrtu CGES je izdao saglasnost br. 7021/2-D/24-1666/4 dana 15.10.2025.godine. Uprava za željeznice je dala saglasnost na korigovani nacrt planskog dokumenta br. 01-344/25-487/4 od 19.09.2025.godine.
S 006.10		Pregledom dostavljene dokumentacije: LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "CENTRAL BUSINESS DISTRICT" – GLAVNI GRAD PODGORICA, NACRT PLANA, faza elektroenergetika, može se zaključiti da ista nije u potpunosti urađena u skladu sa važećim propisima i standardima. Predlaže se Investitoru da planski dokument LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "CENTRAL BUSINESS DISTRICT" – GLAVNI GRAD PODGORICA, NACRT PLANA, u dijelu elektroenergetike,	/

S 007.1	Zdenka Ivanović, dipl.inž.građ.	ne prihvati, već da ga vrati Obradivaču na postupanje po navedenim primjedbama i sugestijama nakon čega će se obaviti ponovni pregled. U poglavlju 3.4.3 obrađena je hidrotehnička infrastruktura. Na prostoru ovog planskog dokumenta postojeće stanje vodovodne, kanalizacione i atmosferske mreže obrađeno je na zadovoljavajući način. U dijelu koji se odnosi na planirano stanje dat je opis vodovodne i kanalizacione mreže, kao i prilažen planirane potrebe za vodom i količine otpadnih voda predmetnog područja. Atmosferska kanalizacija obrađena je na zadovoljavajući način. Grafčki prikaz Obraden na zadovoljavajućem nivou.	/
S 007.2		ZAKLJUČAK Na osnovu svega iznijetog mišljenja sam da se dostavljeni planski dokument LSI „Central Business District“, Podgorica može prihvatiti.	/
S 008.1	Radmila Maljević, dipl.inž.saobr., predstavnik Glavnog grada	Plan je rađen na neažurnoj geodetskoj podlozi, te je istu potrebno ažurirati kako bi se dobilo odgovarajuće plansko rješenje	Primjedba se prihvata
S 008.2		Poglavlje "Analiza postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije" potrebno je korigovati jer se pominje samo PUP – Podgorice ali ne i Izmjene i dopune PUP –a Podgorice.	Primjedba se prihvata
S 008.3		Razmotriti usklađenost svih planskih parametara sa smjernicama novousvojenih izmjena i dopuna PUP-a.	Primjedba se prihvata
S 008.4		Sagledati mogućnost da se statistički podaci dati u Planu ažuriraju. S obzirom da je pretežna namjena centralne- poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, na šta upućuje i sami naziv plana, potrebno je ponovo sagledati date preporuke koje se odnose na mogućnost izgradnje stambenih objekata (max. 20% bruto površine) i poslovnih apartmana (max. 20% bruto površine) kako prostor ne bi dobio obilježje stanogradnje. Razmotriti sa pravnog aspekta pojam "Poslovni apartmani" (način uknjižbe ovih objekata, poreska politika za iste u smislu poslovanje ili stanovanje i sl).	Primjedba se prihvata Primjedba se djelimično prihvata Poslovni apartmani će biti ukinuti u predlogu plana, kao i dozvola izgradnje istih. Mogućnost izgradnje stambenih objekata u okviru centralnih djelatnosti data je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10, 033/14). Planskim dokumentom ograničena je ta mogućnost na samo određene parcele i data maksimalno dozvoljena površina kako se predmetna odredba Pravilnika ne bi zloupotrebjavala u realizaciji. Planom je dozvoljen određen manji procenat stanovanja (do 20%) kako bi se omogućilo i podstaklo cjelodnevno korišćenje lokacija u obuhvatu plana.
S 008.5		Kako je Planom navedeno da je parkiranje potrebno obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele (max 10%), mišljenja sam da graf. prilozima moraju da se dopune prilozima podzemnih etaža kako bi se na jasan i transparentan način moglo utvrditi da li je za predloženu spratnost objekata obezbijeđeno 90 % potreba za garažiranjem	Primjedba se ne prihvata Plansko rješenje izrađeno je na nivou razrade u skladu sa vrstom planskog dokumenta. Planom su dati indikativni ulazi u podzemne etaže i traženi kapacitet parkiranja. Plan se ne razrađuje na nivou urbanističkog projekta. Mogućnost izgradnje na parceli je direktno proporcionalna obezbjeđivanju dovoljnog broja parking mjesta.
S 008.6		Predlažem da se stav: "Građevinska linija ispod zemlje, odnosno građevinska linija podzemne etaže može biti do granice urbanističke parcele. Zaštita temeljne jame mora biti unutar predmetne urbanističke parcele" obavezno preformuliše i predvidi min. udaljenost od granice UP u podzemnom dijelu (u skladu sa Pravilnikom "Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (SL 0) iz člana 96 ovog Pravilnika, a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele), jer nema nikakve opravdanosti da se na neizgrađenom prostora gradi do granice urb. parcele.	Primjedba se ne prihvata Plansko rješenje daje indikativne pozicije ulaza u garaže , te je neophodno da iste budu u kontaktu sa saobraćajnom površinom, odnosno regulacijom. Članom 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14), definisano je: „Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti

S 008.7		relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 ovog pravilnika i ne može biti veći od urbanističke parcele." Primjedba se prihvata	relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 ovog pravilnika i ne može biti veći od urbanističke parcele." Primjedba se prihvata
S 008.9		Smatram da je planirana površina uslužnog/ugostiteljskog objekta koji treba da se uklopi u parkovsku površinu na urbanističkoj parceli UP 7 mnogo veća nego što ukupanje podrazumijeva (iznad planiranog podvožnjaka su planirane površine javne namjene. Na ovoj urbanističkoj parceli je moguće izgraditi vezu podvožnjaka sa površinom javne namjene vertikalnom komunikacijom u vidu stepeništa, rampi, liftova i uslužni/ugostiteljski objekat koji će se uklopiti u parkovsku površinu prema zadatim urbanističkim parametrima na tabeli) te sugerisem da se data površina umanjij.	
S 008.10		S obzirom da se plan nalazi uz državni put M2, mišljenja sam da se saobraćajni priključak treba usaglasiti sa nadležnom Upravom za saobraćaj.	Primjedba se prihvata Uprava za saobraćaj dala je saglasnost na nacrt planskog dokumenta br. 04-9538/2 od 05.09.2025.godine.
S 008.11		Dodati podatke i smjernice za planirani podvožnjak.	Primjedba se prihvata
S 008.12		Predlažem da se doda stav "Prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica i saobraćajnih objekata, moguća su manja odstupanja od plana u smislu uskladjivanja sa postojećim stanjem i postizanja boljih saobraćajno – tehničkih rješenja".	Primjedba se prihvata
S 009.01	Vesna Jovović, dipl.inž.pejz.arh	Tehničke greške u tekstu ispraviti. U cilju provjere usklađenosti planskog rješenja sa uslovima zaštite prirode, pribaviti uslove od Agencije za zaštitu životne sredine. U Poglavlju 3.3. Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova - 3.3.2.Detaljna namjena površina i objekata, za sve UP namjene centralne djelatnosti (CD) treba navesti uslove za zelene površine – zadati minimalni procenat pod zelenim površinama na nivou parcela. Za zelene površine namjene PUJ, navesti namjenu definisanu planskim dokumentom i pripadajuću UP. Svim površinama namjene Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS) kao osnovne namjene (koje su izvan površina drumskog saobraćaja) kao i površinama namjene Zaštitni pojas (ZP) – dati urbanističku parcelu.	Primjedba se prihvata Predmetne površine su definisane u skladu sa Zakonom o putevima (Sl.list CG 82/20) i Zakonom o željeznici (Sl.list CG br. 27/13 i 43/13) , kao zaštitni pojas puta, odnosno infrastrukturni pojas.
S 009.02			Primjedba se prihvata
S 009.03			Primjedba se prihvata
S 009.04			Primjedba se ne prihvata Predmetne površine su definisane u skladu sa Zakonom o putevima (Sl.list CG 82/20) i Zakonom o željeznici (Sl.list CG br. 27/13 i 43/13) , kao zaštitni pojas puta, odnosno infrastrukturni pojas.
S 009.05		Za dati normativ za Zelenilo poslovnih objekata, u tabeli i u tekstualnom dijelu u poglavlju Pejzažna arhitektura, precizirati da li se radi o minimalnom procentu ozelenjenosti ili utvrđenom normative, i međusobno ih uskladiti. Navedeno uputstvo: "Kada nije moguće obezbijediti traženi procenat ozelenjenosti na nivou parcele na samom terenu iste je moguće manji dio nadomjestiti ozelenjavanjem krovnim zelenilom, i to intenzivnog tipa, sa supstratom minimalne dubine 1 m, pogodnim za sadnju visokog drveta", treba brisati jer nije u skladu sa Pravilnikom o bližem održanju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10, 033/14).	Primjedba se prihvata
S 009.06		Zaključak: Plan može da ide u dalju proceduru, a navedene primjedbe i sugestije ugraditi u LSL tokom planske razrade.	Primjedba se djelimično prihvata Uslov će biti dopunjen na način da se na ovaj način obračunava krovno zelenilo podzemnih garaža koje su planirane ispod gotovo cijelih blokova, ali ne i zelenilo nadzemnih dijelova objekata u skladu sa sugestijom.
S 009.07			/

III. ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA NA NACRT LSL „Central Business District“

BROJ	PODNOŠILAC	SAŽETAK	ODGOVOR
J 001.	CZIP	Izvinjavamo se što komentare dostavljamo nakon isteka roka (7. novembar), ali se nadamo da će ih ipak uzvati imajući u vidu značaj teme i posebnu važnost Čemovskog polja za očuvanje prirode i ugroženih vrsta. U nastavku Vam dostavljamo komentare/mišljenje na Nacrt izvješćaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu na Nacrt LSL „Central Business District“ – Glavni grad Podgorica. Čemovsko polje je karstno polje i dio Zetske ravnice sa karakterom pseudostepe. Preostali očuvani dijelovi, koji ujedno najviše odgovaraju vrstama ptica koje gnijezde na tipičnom stepskom staništu, predstavljaju ostatke nekada velike i jedinstvene stepe u Crnoj Gori, koju čini mozaik pašnjaka, šljunkovitih i suvih livada i tradicionalnih poljoprivrednih površina. Područje ima veliki značaj za gnijezdarice, ali i ptice selice na Jadranskom migratornom putu (<i>Adriatic Flyway</i>). Čemovsko polje predstavlja gnijezdilište za noćnog potrika (<i>Burhinus oedipnemus</i>), vrstu koja se u Crnoj Gori gnijezdi samo na Čemovskom polju, Ulcinjskoj solani i delti rijeke Bojane. Najbrojnija populacija nalazi se upravo na ovom području, na Čemovskom polju, a trpi sve više različitih pritisa. Izgradnja "Plantaža 13. jul" zauzela je veliki dio područja, a preostali dijelovi su u opasnosti od nestajanja zbog širenja naselja, industrijske zone, mreže puteva koje presijecaju čitavo polje, ilegalnih deponija i drugih pritisa. Noćni potrik preferira gole otvorene terene, ravnice, stepe, suve travnjake, oranice, šljunkovito tlo, pješčane dine i zaslanjena zemljišta. Gnijezdi se na golom tlu ili na livadama sa vrlo malo vegetacije. Vrsta je zaštićena u Crnoj Gori i nalazi se na Crvenoj listi ptica kao ugrožen takson (<i>Endangered</i>), te je navedena u Annex-u I Direktive o pticama. CZIP već nekoliko godina sprovodi monitoring ove vrste radi njenog očuvanja. Tokom istraživanja sprovedenih u 2021. i 2023. godini, na predmetnoj lokaciji zabilježeno je gnijezđenje noćnog potrika. Izgradnja poslovne zone na ovom području mogla bi dovesti do potpunog nestanka vrste sa predmete lokacije, ali i okolnih kontaktnih zona. Velika ševa (<i>Melanocorypha calandra</i>) je vrsta koja se u Crnoj Gori gnijezdi isključivo na Čemovskom polju. Ova rijetka i ugrožena vrsta veoma je osjetljiva na sve promjene u staništu. Preferira otvorena polja sa vrlo malo vegetacije i žbunja, daleko od ljudskih aktivnosti. Dalje uništavanje polja moglo bi dovesti do njenog potpuno istrebljenja u Crnoj Gori. Uz veliku ševu, tu je i kratkoprsta ševa (<i>Calandrella brachydactyla</i>), također rijetka i ugrožena gnijezdarica, koja se osim na Čemovskom polju gnijezdi i na Ulcinjskoj solani, a na Nacionalnoj crvenoj listi ptica opisana je kao ugrožen takson (<i>Endangered</i>). Još jedna značajna vrsta za područje Čemovskog polja koja preferira gole i otvorene terene je legani (<i>Caprimulgus europaeus</i>). Iako je prisutna u širem području, značajan broj parova gnijezdi se upravo na Čemovskom polju, ali trpi velike pritiske slične noćnom potriku. Druge značajne gnijezdarice uključuju: poljska trepteljka (<i>Anthus campestris</i>), ridoglavci svračak (<i>Lanius senator</i>), pčelarica (<i>Merops apiaster</i>), ćubasta ševa (<i>Galerida cristata</i>). Čemovsko polje je također značajno odmoriste za migratorne vrste: eja močvarica (<i>Circus aeruginosus</i>), eja livadarka (<i>Circus pygargus</i>), poljska eja (<i>Circus cyaneus</i>), siva vjetruška (<i>Falco vespertinus</i>), Bjelonokta vjetruška (<i>Falco naumanni</i>), soko lastavičar (<i>Falco subbuteo</i>), vivak (<i>Vanelius vanellus</i>), bijela roda (<i>Ciconia ciconia</i>). Područje služi i kao hranilište za vrste poput: velika ušara (<i>Bubo bubo</i>), suri orao (<i>Aquila chrysaetos</i>), sivi soko (<i>Falco peregrinus</i>), bjeloglavi sup (<i>Gyps fulvus</i>), mala ušara (<i>Asio otus</i>), kukuvija (<i>Tyto alba</i>), žutokljuna galica (<i>Pyrrhocorax graculus</i>), mišar (<i>Buteo buteo</i>), a povremeno i rijetka mala droplja (<i>Tetrax tetras</i>) i afrička kukavica (<i>Clamator glandarius</i>).	Primjedba se djelimično prihvata Obrađivač planskog dokumenta će u predlogu planskog dokumenta unijeti sve mjere propisane Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu u cilju zaštite navedenih vrsta. Uočeno je da su na dostavljenoj mapi 3 <i>mapa gnijezđenja noćnog potrika</i> označene zone gnijezđenja, te su iste zone van obuhvata planskog dokumenta, a odvojene od lokacije prugom koja ograničava lokaciju sa južne i istočne strane. Planskim dokumentom je u kontaktnoj zoni pruge predviđen zeleni zaštitni pojas širine 20m, odnosno 40m ukupno sa pružnim pojasom u kome nije dozvoljena gradnja i koji omogućava zaštitu od buke mjerama predviđenim peizažnim uređenjem i mjerama predviđenim u izvještaju o strateškoj procjeni na životnu sredinu. Mapa 2 koja označava kretanje noćnog potrika tokom gnijezđenja prikazuje da se za ovo kretanje odvija i preko već urbanizovanih zona Čemovskog polja.

		Zaključak: Izgradnja predloženog objekta na Čemovskom polju narušila bi jedno od rijetkih očuvanih stepskih staništa za noćnog potkra (<i>Burhinus oedincernus</i>) lako se planira izvođenje radova van sezone gniježđenja i korištenje manje intenzivne rasvjetle, negativni uticaji na ptice bili bi značajni. Noćni potkr gnijezdi se unutar same lokacije, ali i u neposrednoj okolini, te koristi ovo područje tokom cijele sezone gniježđenja. Buka, svjetlosno zagađenje i prisustvo predatora dodatno smanjuju uspješnost gniježđenja, što bi moglo dovesti do potpunog nestanka vrste sa Čemovskog polja i nepovratnog gubitka populacije u Crnoj Gori. Velika ševa (<i>Melanocorypha calandra</i>) u Crnoj Gori gnijezdi isključivo na Čemovskom polju. Svaka promjena u ovom staništu direktno ugrožava opstanak vrste, a njeno istrebljenje značilo bi gubitak kritično ugrožene ptice s nacionalne liste. Takav gubitak bio bi u suprotnosti sa deklarisanim ekološkim politikama države i sa strateškim ciljem očuvanja prirodnog nasleđa. Dio područja predviđenog za izgradnju jasno je identifikovan kao značajan za ptice, što se vidi i na priloženim mapama, a takođe je predloženo kao potencijalno SPA područje unutar Natura 2000 mreže. Uzimajući u obzir sve navedeno, izgradnja ovog objekta predstavlja trajnu devastaciju staništa i direktnu prijetnju lokalnim populacijama ugroženih i zaštićenih vrsta ptica. Stoga smatramo da je neophodno omogućiti zaštitu preostalog dijela Čemovskog polja i spriječiti dalju degradaciju jedne od posljednjih očuvanih stepa u Crnoj Gori, kako bi država ispunila svoje ekološke obaveze i očuvala prirodno bogatstvo za buduće generacije.
J 002.	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj	/
		Primjedba se djelimično prihvata U predlogu planskog dokumenta biće usaglašene reference na važeće propise. Članom 140 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", br. 19/2025 od 4.3.2025.godine) je predviđeno da će se Izrada i donošenje planskih dokumenata započeti do dana stupanja na snagu tog zakona, osim Prostornog plana Crne Gore, nastaviti na način i po postupku propisanom Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), te stoga pravni osnov za Izradu i donošenje Lokalne studije lokacije „Central Business District“ sadržan u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), te su shodno predmetnoj odredbi Izrada i donošenje ovog plana sprovodi po navedenom Zakonu. Primjedba se prihvata. Primjedba se prihvata.
	Pojedinačne primjedbe: - Potrebno je koristiti isključivo zakonsku regulativu i propise koji su trenutno na snazi, kao što je Zakon o uređenju prostora („Službeni list CG 19/25,28/25,49/25). Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl list CG br 64/17 ,44/18 ,63/18,82/20,86/22 i 4/23)odredbe čl.67-152 nijesu na pravnoj snazi. Svi navedeni zakonski osnovi, norme i reference moraju biti usklađeni sa važećom zakonskom regulativom u trenutku izrade dokumentacije.	- Potrebno je ažurirati geodetsku podlogu na kojoj je plan rađen, jer je pri izradi korišćena neažurna geodetska podloga. - Poglavlje "Analiza postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije" potrebno je korigovati jer se pominje samo PUP – Podgorice ali ne i Izmjene i dopune PUP –a Podgorice.

	- Treba da se razmotri i usklađenost svih planskih parametara sa smjernicama novousvojenih izmjena i dopuna PUP-a, kao i sagleda mogućnost da se statistički podaci ažuriraju. - S obzirom na to da je pretežna namjena plana „Central Business district“ centralne-poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, na šta upućuje i sam naziv plana, potrebno je ponovo sagledati date preporuke koje se odnose na mogućnost izgradnje stambenih objekata (max 20% bruto površine) i poslovnih apartmana (max 20% bruto površine) kako prostor ne bi dobio obilježje stanogradnje što važećim PUP-om nije predviđeno.	Primjedba se djelimično prihvata Poslovni apartmani će biti ukinuti u predlogu plana, kao i dozvola izgradnje istih. Mogućnost izgradnje stambenih objekata u okviru centralnih djelatnosti data je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10, 033/14) kao i važećim PUP-om. Planskim dokumentom ograničena je ta mogućnost na samo određene parcele i data maksimalno dozvoljena površina kako se predmetna odredba Pravilnika ne bi zloupotrebijavala u realizaciji. Planom je dozvoljen određen manji procenat stanovanja (do 20%) kako bi se omogućilo i podstaklo cjelodnevno korišćenje lokacija u obuhvatu plana. Primjedba se ne prihvata Plansko rješenje daje indikativne pozicije ulaza u garaže , te je neophodno da iste budu u kontaktu sa saobraćajnom površinom, odnosno regulacijom. Članom 101 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14), definisano je: „Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 ovog pravilnika i ne može biti veći od urbanističke parcele.“ Primjedba se prihvata Smatram da je planirana površina uslužnog/ugostiteljskog objekta koji treba da se uklopi u parkovsku površinu na urbanističkoj parceli UP 7 mnogo veća nego što uklapanje podrazumijeva (iznad planiranog podvožnjaka su planirane površine javne namjene. Na ovoj urbanističkoj parceli je moguće izgraditi vezu podvožnjaka sa površinom javne namjene vertikalnom komunikacijom u vidu stepeništa, rampi, liftova i uslužni/ugostiteljski objekat koji će se uklopiti u parkovsku površinu prema zadatim urbanističkim parametrima na tabeli) te sugerišem da se data površina umanji. - S obzirom da se plan nalazi uz državni put M2, mišljenja sam da se saobraćajni priključak treba usaglasiti sa nadležnom Upravom za saobraćaj.Takode, planu treba dodati podatke i smjernice za planirani podvožnjak.
	Na osnovu navedenog mišljenja smo da je neophodno detaljnije razraditi i korigovati pojedine segmente nacrta plana LSL „CBD“ , kako bi se na osnovu temeljne analize postigli svi željeni ciljevi ove lokacije.	Primjedba se prihvata Uprava za saobraćaj dala je saglasnost na nacrt planskog dokumenta br. 04-9538/2 od 05.09.2025.godine. /

Podgorica 11.11.2025.godine.

Rukovodilac izrade plana:

Dragana Mihic Tešanović, dipl.inž.arh.