

## **PREDLOG**

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od ..... 2019. godine, donijela je

### **ODLUKU O IZRADI DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "SADINE" U GLAVNOM GRADU PODGORICA**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana „Sadine” u Glavnom gradu Podgorica (u daljem tekstu: DUP).

Izrada DUP-a predstavlja planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

#### **Član 2**

Obuhvat planskog dokumenta definisan je Prostorno-urbanističkim planom Glavnog grada – Podgorice ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 6/14) i iznosi 145 ha.

#### **Član 3**

Sredstva potrebna za izradu DUP-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 36.250,00 eura.

#### **Član 4**

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

#### **Član 5**

DUP se izrađuje na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

#### **Član 6**

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

Broj: .....

Podgorica, .....2019. godine

**Vlada Crne Gore**

**Predsjednik,  
Duško Marković**

## **PROGRAMSKI ZADATAK**

### **ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „SADINE“ U PODGORICI**

#### **I. UVODNE NAPOMENE**

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana "Sadine" u Podgorici (u daljem tekstu: DUP) je da se stvore planske pretpostavke za organizaciju i uređenje ovog prostora u smislu zadovoljavanja potreba korisnika prostora i Glavnog grada Podgorice.

U tom smislu, sproveden je postupak javnog konkursa za urbanističko - arhitektonsko idejno rješenje od strane Glavnog grada Podgorice, u skladu sa članom 30 tada važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Zakonom je definisano da se za izuzetno složene i atraktivne djelove urbanih cjelina i drugih prostora i lokaliteta planskim dokumentom može predvidjeti raspisivanje javnog konkursa za urbanističko - arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjernicama, odnosno urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta.

Usvojeno urbanističko- arhitektonsko idejno rješenje putem javnog konkursa predstavlja sastavni dio planskog dokumenta.

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu DUP-a koji se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice (u daljem tekstu: PUP Podgorica) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

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

## II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Obuhvat DUP-a je 145 ha.



Obuhvat DUP-a dat je na slici 1.

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

U postupku izrade Detaljnog urbanističkog plana "Sadine" u Podgorici, potrebno je poštovati:

- usvojeno urbanističko arhitektonsko idejno rješenje putem javnog konkursa koje predstavlja sastavni dio planskog dokumenta;
- Ulazne podatke iz PUP-a Podgorice ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 6/14), kao i iz ostale dokumentacije koja je radjena za kontaktna područja;
- Analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije i dokumentacije čija je izrada u toku;
- Analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto.

Takođe je potrebno uzeti u obzir sva dokumenta koja su pratila izradu idejnog urbanističko arhitektonskog rješenja, a posebno Raspis Konkursa, Konkursni zadatak, Završni izvještaj Žirija i prvonagrađeni konkursni rad u digitalnoj formi.

Prilikom definisanja planskog rješenja, koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

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

Vizija razvoja prostora u obuhvatu DUP-a treba da prati viziju razvoja Glavnog grada Podgorice. Opšti principi razvoja treba da osiguraju racionalnu upotrebu zemljišta i primjenu principa održivog razvoja. Ravnomjeran i održiv prostorni razvoj treba da bude u funkciji poboljšanja kvaliteta života.

Osnov za definisanje polaznih opredjeljenja za izradu plana, čine opredjeljenja data Prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada - Podgorice ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 6/14) za ovaj prostor kojim je ova zona definisana sa namjenom "mješovita namjena". Preporuka Konkursnog zadatka je da se prilikom prenamjene poljoprivrednog u gradsko građevinsko zemljište značajan dio (oko 50%) planira za namjene zelenila i pejzažnog uređenja.

U članu 51 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina – elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, površine mješovite namjene definisane su kao površine stambene i ostalih namjena koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju. Shodno navedenom pravilniku, na prostorima mješovite namjene mogu se predvidjeti stambeni objekti; objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

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

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

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

Kroz izradu DUP-a potrebno je obezbijediti kvalitetna urbanistička rješenja, a u planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date PUP-om Podgorica i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18).

### **Saobraćajna i tehnička infrastruktura**

Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponudjenim rješenjima i namjenama. Pješачki saobraćaj rješavati unutar zone i povezivati sa interesantnim pravcima iz kontaktnih zona.

Sabirne ulice je potrebno planirati tako da širina kolovoza bude 6,00 do 6,50 metara sa dvostranim trotoarima širine 2,25-3,00 m, sa mogućim podužnim parkinzima, a gdje god je moguće, planirati i zelene površine širine cca 1,50 m. Pristupne ulice planirati tako da širina kolovoza bude najmanje 5,5 m, ali je u tom slučaju potrebno povećati širinu trotoara: min 2,25 m ili modul za tri pješaka. Na svim gradskim ulicama koje se planiraju kao novi pravci podrazumjeva se izgradnja biciklističke staze ili trake i trotoara min 2,25 m. Posebnu pažnju posvetiti prostorima za parkiranje bicikala.

Stajališta za autobuse u vidu odvojenih niša potrebno je predvidjeti na mjestima gdje se očekuju saobraćajne linije javnog prevoza.

Planirani broj parking mjesta odrediti u skladu sa planirnim stambenim kapacitetima i djelatnostima koje će biti predložene konkursnim rješenjem, pri čemu se parking prostor može naći na površini terena ili u podzemnim etažama.

Pješачke staze povezati u integrisan sistem.

Infrastrukturnu mrežu planirati shodno postojećoj i planiranoj mreži u kontaktnim zonama kako se ne bi prouzrokovale prepreke ili prekidi u cirkulisanju saobraćaja, energije i vode.

Planiranju infrastrukture prići u skladu sa planskim rješenjima i na osnovu prethodno provjerenih mogućnosti postojećih mreža, hidrotehničkih, tk i elektro instalacija.

Planirati propisano dimenzionisane elektro, hidrotehničke i tk instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog kompleksa.

Voditi računa o rješenjima kontaktnih zona.

### **Pejzažna arhitektura**

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

DUP-om treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

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

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

Od početka izrade DUP-a, obavezno je obezbjeđivanje kvalitetnih podloga. Takođe je obaveza da se planska dokumentacija radi u digitalnoj obradi.

Grafički prilog mora sadržati i definisane granicu katastarske i urbanističke parcele kao i tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Faza realizacije i ocjena troškova.

Izradom DUP-a potrebno je sagledati faze realizacije DUP-a, pri čemu naročito treba voditi računa da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije DUP-a obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

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

DUP shodno zakonskim odredbama, mora da sadrži:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
- indekse izgrađenosti i zauzetosti;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora i sl.

Potrebno je pripremiti separat sa preciznim urbanističko-tehničkim uslovima.

### **Ekonomsko demografska analiza i ekonomsko tržišna projekcija i faze realizacije**

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- dati procjenu ekonomskih i tržišnih trendova koji su od posebnog značaja za odabir planiranog rješenja;
- dati obrazloženje odabira optimalnog (planom predviđenog) rješenja;
- obezbijediti planersko dokazivanje ekonomske i tržišne opravdanosti planskog rješenja;
- dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje (uticaj na ekonomske pokazatelje – zaposlenost i direktne javne prihode uzrokovane ovom investicijom);

- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procijeniti investicionu vrijednost objekata, naročito vrijednost infrastrukturnih rješenja i opremanja građevinskog zemljišta, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.

Izradom DUP-a potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova cjeline mogu odvojeno realizovati, pa samim tim treba i da budu regulaciono definisane. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

## **VI. METODOLOGIJA**

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

## **VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA**

Obim i nivo obrade DUP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

DUP se izrađuje na topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:1.000.

Detaljni urbanistički plan po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

DUP se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

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

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

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

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

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

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

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

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2019. godine, donijela je

**ODLUKU**

**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
"SADINE" U GLAVNOM GRADU PODGORICA I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I  
STRUČNI TIM ZA IZRADU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Detaljnog urbanističkog plana „Sadine” u Glavnom gradu Podgorica (u daljem tekstu: DUP) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu DUP-a.
2. Za rukovodioca izrade DUP-a određuje se Saša Karajović, dipl. prostorni planer.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 36.250,00 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2019. godine

**VLADA CRNE GORE**

**Predsjednik,  
Duško Marković**