

Detaljni urbanistički plan „Drač-Vatrogasni dom“

OBRAĐIVAČ:

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „DRAČ-VATROGASNI DOM“

U GLAVNOM GRADU – PODGORICA

I STRATEŠKOJ PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Rukovodilac izrade Plana: Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Podgorica, decembar 2025.godine

Detaljni urbanistički plan „Drač-Vatrogasni dom“

Sadržaj:

I. UVOD

II. ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE NA NACRT DUP-a

UVOD

Izradi Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Vatrogasni dom“ pristupilo se na osnovu:

- Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Vatrogasni dom“ u Glavnom gradu - Podgorica ("Službeni list CG", broj 121/24 od 20.12.2024.godine) i Programskog zadatka koji je sastavni dio Odluke;
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade;
- Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Vatrogasni dom“ u Glavnom gradu - Podgorica ;
- Formiran je stručni tim za izradu Izmjena i dopuna UP-a koji broji 9 članova, eksperata iz pojedinih oblasti i 2 predstavnika Glavnog grada.

Urađene su sledeće faze koje su predate Ministarstvu:

- Analiza postojećeg stanja, koja je predata Ministarstvu 07. 05. 2025.godine;
- Nacrt plana, koji je predat Ministarstvu 01.07.2025.godine;
- Korigovani nacrt plana , koji je predat Ministarstvu 21.10.2025.(dopunjen u skladu sa primjedbama i sugestijama Savjeta za reviziju i Uprave za zaštitu kulturnih dobara)

Ministarstvo je Nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Vatrogasni dom“ u Glavnom gradu - Podgorica uputilo nadležnim institucijama na mišljenje. Od strane 9 institucija je dobijeno pozitivno mišljenje , a ostale institucije koje nisu dostavile mišljenje u predviđenom roku smatra se da su dale pozitivno mišljenje.

Javna rasprava o Nacrtu Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Vatrogasni dom“ u Glavnom gradu - Podgorica i Izvještaju o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu održana je u organizaciji Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Glavnog grada u periodu od 10.11.2025.godine do 02.12.2025.godine.

Predlozi, sugestije i komentari mogli su se dostavljati Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine putem pošte ili predajom na arhivi Ministarstva, radnim danima u terminu od 08.00h do 13.00h, zaključno sa 02.12.2025.godine. Takođe, predlozi i sugestije su se mogli dostavljati i putem e-maila dupdrac@mdup.gov.me

Nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Drač-Vatrogasni dom“ u Glavnom gradu - Podgorica i Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu dostupni su na sajtu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: www.gov.me/mdup/javne-rasprave

Takođe, u skladu sa čl. 33 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je jedinici lokalne samouprave i organu za tehničke uslove dostavilo posebno obavještenje o javnoj raspravi.

Prezentacija Nacrta plana i centralna javna rasprava održana je dana 18.11.2025. godine u Multimedijalnoj Sali Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

U toku javne rasprave na Nacrt plana od strane zainteresovane javnosti pristiglo je 7 primjedbi.

Primjedbe su se odnosile na:

- Ukрупnjavanje urbanističkih parcela i povećanje urbanističkih parametara na površinama mješovite namjene;
- Ukidanje podzemne javne garaže u bloku A;
- Planiranje dodatnih zelenih površina i drvoreda;
- Ukidanje podzemne javne garaže koja je planirana ispod dvorišta Osnovne škole „Savo Pejanović“;
- Planiranje stambenog objekta u unutrašnjosti bloka B, kako je bilo planirano DUP-om iz 2004.g.

U skladu sa članom 13 Pravilnika o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br. 088/17 od 26.12.2017) pripremljeni su odgovori na način što je odgovoreno da se primjedba "prihvata", "ne prihvata" (uz obrazloženje), "djelimično prihvata" (uz obrazloženje koji dio primjedbe se prihvata, a koji ne prihvata), kao i "daje se tumačenje".

ODGOVORI NA PRIMJEDBE SA JAVNE RASPRAVE NA NACRT DUP-a

	BROJ I DATUM PRIMJEDBE	PODNOŠILAC/OCI PRIMJEDBE	SKRAĆENA VERZIJA PRIMJEDBE	ODGOVOR OBRADIVAČA
1.	04-332/25-1955/61 od 18.11.2025.god.	Razvojna banka Crne Gore	Predlog da se izvrši korekcija projektovane spratnosti predviđenih objekata na način što bi na kat.parcelama iz LN broj 5100 KO Podgorica II i LN broj 4801 KO Podgorica II bila projektovana gradnja jedinstvenog objekta spratnosti minimalno Su+P+5, a u okviru gabarita postojećih objekata -poslovnih zgrada, kako bi RBCG AD bila u mogućnosti da valorizuje navedene nepokretnosti u svom vlasništvu.	Ne prihvata se U skladu sa planiranom spratnošću novih susjednih objekata i uz poštovanje zadatih indeksa zauzetosti i izgrađenosti UP, definisana je maksimalna spratnost predmetnog objekta - P+3+Pk .
2.	04-332/25-1955/63 od 27.11.2025.god.	Novak Laković	Vlasnik sam katastarske parcele broj 4074/1, upisane u list nepokretnosti broj 236 KO Podgorica II. Površina predmetne parcele iznosi 335 m ² , a na njoj je izgrađena porodična stambena zgrada površine 139 m ² . Prema Nacrtu Detaljnog urbanističkog plana „Drač – Vatrogasni dom“, moja katastarska parcela u potpunosti se poklapa sa urbanističkom parcelom UP 14, za koju je predviđen indeks izgrađenosti 2,4. Ovim putem predlažem povećanje indeksa izgrađenosti na predmetnoj urbanističkoj parceli, imajući u vidu da su na neposredno susjednim urbanističkim parcelama planirani značajno viši koeficijenti. Molim da razmotrite ovaj predlog i povećate indeks izgrađenosti na urbanističkoj parceli UP 14, kako bi se omogućilo usklađivanje sa planskim rješenjima na okolnim parcelama i obezbijedili uslovi za uravnotežen razvoj čitavog urbanog bloka.	Ne prihvata se Urbanistički parametri zauzetosti i izgrađenosti UP su dati u skladu sa smjernicama plana višeg reda, koji za predloženu namjenu MN iznose do 0.8/2.5.
3.	04-332/25-1955/64 od 01.12.2025.god.	Milica Kankaraš Berber	Molim vas da izmjestite na drugu, bezbjedniju lokaciju podzemnu garažu planiranu ispod Umjetničke škole za muziku i balet "Vasa Pavić" zbog toga što je procjenom uticaja ("SPU na životnu sredinu za DUP Drač - Vatrogasni dom") utvrđeno da ista ugrožava to kulturno dobro kao i zgradu Privrednog suda (potencijalno kulturno dobro). Napominjem da u planskim dokumentima niste uzeli u obzir najveći hazard a to su eksplozivne naprave zaostale iz bombardovanja tokom Drugog svjetskog rata. One nikada nijesu sistemski uklanjane već su ostale ukopane. Kada je 2002. rađena rekonstrukcija kanalizacione mreže u neposrednoj blizini lokacije planirane podzemne garaže pronađena je bomba teška 150 kg. Pukom srećom je izbjegnuto pokretanje eksplozije razorne snage koja je mogla uništiti OŠ "Savo Pejanović", Privredni sud, umjetničku školu i okolne objekte a prije svega - ko zna koliko života oduzeti. Prosto je nevjerovatno da posle tog incidenta više od 20 godina nije izrađen protokol za detekciju tog hazarda a u planskim dokumentima se čak i ne pominje!	Ne prihvata se Imajući u vidu evidentan nedostatak mjesta za parkiranje u široj zoni zahvata, izgradnja podzemne javne garaže u dvorištu bloka A je predložena u cilju obezbeđenja dodatnih parking mjesta za potrebe korisnika objekata u zahvatu plana. Izrada tehničke dokumentacije treba da bude sprovedena uz sva potrebna istraživanja i analize, a izgradnja objekta primjenom savremenih tehnologija gradnje, kojima statika postojećih objekata ne bi bila ugrožena ni na koji način.

			Nadam se da ćete uzeti u obzir ove činjenice i izbjeći potencijalno katastrofalne posljedice te prekinuti praksu decenijskog neodgovornog prostornog planiranja. Donji minimum za projektovanje novih podzemnih garaža su sigurne lokacije: prethodno očišćene od starih eksplozivnih naprava i u zonama koje ne potkopavaju temelje kulturnih dobara, škola i zdravstvenih ustanova.	
4.	04-332/25-1955/65 od 02.12.2025.god.	Jakša Vukoslavčević	Sugestije 1. Ucrtati drvorede oko oba urbanistička bloka duž ulica - Marka Miljanova, Vuka Karadžića, Omladinskih brigada i Novaka Miloševa. 2. Predvidjeti zelene površine u okviru DUP-a, predloženim rešenjem one ne postoje, s obzirom da je u okviru urbanističkog bloka A predviđena podzemna garaža, na njoj nije moguća sadnja visokog drveća kako je prikazano u 3D planu.	Prihvata se U grafičkom prilogu Pejzažna arhitektura su planirani i ucrtani drvoredi duž navedenih ulica, a u Predlogu plana će biti prenijeti i na druge grafičke priloge. Na površini iznad podzemne garaže namjene trg (T) u Bloku A je predviđeno intenzivno i poluintenzivno krovno zelenilo uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja i stvaranje uslova za rast drveća i žbunja (minimalna dubina supstrata za sadnju drveća iznosi 0,80-1,20 m, a za žbunje i perene 40 cm).
5.	04-332/25-1955/66 od 03.12.2025.god. (poslato 02.12.2025.)	Mladen Vuksanović	Predlaže se da se postojeće dvorište između zgrada ne pretvara u zelenu površinu sa podzemnom garažom, već da se zadrži njegova funkcionalnost za parkiranje stanara i ostalih korisnika (pretežno zaposleni iz okolnih institucija), i planira dodatno uređenje prostora. Organizacija parkinga može se vršiti po principu naplate: stanari koji to žele mjesečno, dok ostali korisnici mogu parkirati do 3 sata dnevno, kao na ostalim plaćenim uličnim/zoniranim parking mjestima u toj gradskoj zoni.	Ne prihvata se Imajući u vidu evidentan nedostatak mjesta za parkiranje u široj zoni zahvata, izgradnja podzemne javne garaže u dvorištu bloka A je predložena u cilju obezbeđenja dodatnih parking mjesta za potrebe korisnika objekata u zahvatu plana.
6.	04-332/25-1955/67 od 03.12.2025.god. (poslato 02.12.2025.)	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj	Primjedbe na Nacrtni DUP "Drač - Vatrogasni dom" u Glavnom gradu- Podgorica 1. Razmotriti usklađenost planskih parametara sa smjernicama PUP-a Podgorice. 2. Zbog visoke frekvencije sabračaja u ovom dijelu grada, neophodno je posvetiti posebnu pažnju bezbjednom i funkcionalnom uređenju pješačkih zona, imajući u vidu intenzitet pješačkog toka.	Prihvata se Biće razmotreno i usaglašeno u fazi Predloga plana. Prihvata se Biće dopunjeno u fazi Predloga plana.

			<p>3. Stav kojim se odstupa od obaveze parking/garažnih mjesta precizno definisati (za koje urb.parcele nije moguće obezbjediti parking mjesta). Takode, vezano za garažiranja, dopuniti planske smjernice sa maksimalnom zauzetošću urb. parcele i udaljenostima od granica kontaktnih urb. parcela u dijelu podzemnih etaža.</p> <p>4. Smijenice vezane za mogućnost poslovanja u objektu precizirati jer je isto neophodno pri postupku pretvaranja stambenih objekata u poslovne objekte shodno važećoj Uredbi.</p> <p>5. Razmotriti planirane javne garaže u smislu opravdanosti investicije i rješavanja imovinsko -pravnih odnosa.</p> <p>6. Predlog da se doda stav "Prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica i saobraćajnih objekata , moguća su manja odstupanja od plana u smislu usklađivanja sa postojećim stanjem i postizanja boljih saobraćajno — tehničkih rješenja".</p> <p>7. U poglavlju "Pejzažna arhitektura", predlažemo uvođenje elemenata održive i energetske efikasne infrastrukture kroz primjenu solarne tehnologije. Naime, osim već predviđenih hortikulturnih i urbanističko-pejzažnih rješenja, može se planirati upotreba solarnih panela za potrebe osvjjetljenja pejzažnih površina, šetačkih staza i javnih prostora u okviru kompleksa. Na ovaj način obezbjeđuje se energetska samoodrživost sistema javne rasvjete, smanjuje potrošnja električne energije iz mreže i doprinosi zaštiti životne sredine. Takođe, na tendama i drugim arhitektonskim elementima gdje je tehnički moguća njihova instalacija, planira se postavljanje fotonaponskih panela male snage koji bi služili kao dodatni izvor energije za potrebe dekorativne i funkcionalne rasvjete u okviru pejzažnog ambijenta. Ovaj pristup doprinosi savremenom konceptu zelene infrastrukture i integrisanju obnovljivih izvora energije u javne i obrazovne prostore.</p>	<p>Prihvata se Biće dopunjeno u fazi Predloga plana.</p> <p>Prihvata se Biće dopunjeno u fazi Predloga plana.</p> <p>Prihvata se Imajući u vidu da se radi o objektima koji su od javnog interesa preporuka je da se obezbijede uslovi za realizaciju istih, bilo putem eksproprijacije, javno-privatnog partnerstva ili zamjene zemljišta .</p> <p>Prihvata se Biće dopunjeno u fazi Predloga plana.</p> <p>Prihvata se Biće date preporuke u Predlogu plana.</p>
	08-332/25-2276 od 02.12.2025.god.	Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj	Primjedbe na Nacrt Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu DUP-a "Drač - Vatrogasni dom"	

			<p>1. Potrebno je navesti najnovije zakonske regulative i iste koristiti. Ne koristiti nevažeće propise, kao npr. Zakon o Životnoj sredini (Sl. list CG br.73/19), Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list CG br. 52/16), Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i sl. Usvojeni su novi Zakoni 2024. godine.</p> <p>2. Dati osvrt na Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica koje je Vlada Crne Gore usvojila u avgustu 2025. godine.</p> <p>3. Dodatno razmotriti i naglasiti potencijalni uticaj planiranih sadržaja, prije svega podzemnih garaža, a posebno podzemne garaže na urbanističkoj parceli UP 7 koja se nalazi u neposrednoj blizini Umjetničke škole za muziku i balet "Vasa Pavić" i zahvata dio školskog dvorišta pomenute škole.</p> <p>4. U Elaboratu je, takođe, potrebno izvršiti korekciju određenih tehničkih nedostataka (fontovi, slovne i pravopisne greške), a sve u cilju unapređenja kvaliteta samog dokumenta.</p>	<p>Prihvata se</p> <p>Prihvata se</p> <p>Prihvata se</p> <p>Prihvata se</p>
7.	04-332/25-1955/68 od 04.12.2025.god. (poslato 02.12.2025.)	Petar Stojović Srđa Stojović Branko Stojković	<p>Vlasnici smo i suvlasnici UP 21 i UP 22 (djelimično) po Nacrt DUP-a "Drač - Vatrogasni dom", LN 1809 KO Podgorica II, k.p. 4070, broj zgrade od 1-12.</p> <p>Prigovor zasnivamo na sljedećem: Nacrtom je na dijelu UP 22, kojom je obuhvaćen i dio naše k.p. 4070, obrađivač je predvidio parking prostore i zelene površine na mjestu gdje postoje: -dva stambena objekta i to P+1 i P, -te čitav niz magacinsko-poslovnih prostora, Odnosno ukupno 12 zgrada po zvaničnoj katastarskoj evidenciji. Predhodnim DUP-om na dijelu UP „“ bila je ucrtana stambena zgrada P+3+Pk. Zahtjev da se naša primjedba usvoji na način što će se sadašnje stanje po kat.operatu i na terenu ostaviti na snazi.</p>	<p>Ne prihvata se</p> <p>Imajući u vidu evidentan nedostatak mjesta za parkiranje u široj zoni, izgradnja podzemne javne garaze u dvoristu bloka B je predložena u cilju obezbeđenja dodatnih parking mjesta za potrebe korisnika objekata u zahvatu plana. Istovremeno planom je predloženo uvođenje urbanog reda u unutrašnjosti bloka kroz ukidanje neadekvatnog stanovanja, i planiranje novih javnih pjašačkih, parking i zelenih površina.</p>