

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog  
planiranja i urbanizma

**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA**

**“INDUSTRIJSKA ZONA ZELENI”, OPŠTINA ROŽAJE**

|            |                 |            |        |            |
|------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primijeno: | 01-12-2021.     |            |        |            |
| Org. jed.  | Jed. klas. znak | Rečni broj | Prilog | Vrijednost |
| 08         | 1619            | 14         |        |            |

Rješenjem broj broj 01-457/31 od 28.05.2020. godine, određeni su članovi Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona Zeleni”, opština Rožaje.

Savjet za reviziju ovog planskog dokumenta je u sljedećem sastavu:

1. mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica,
2. dr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. – članica,
3. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – članica,
4. Ranko Radulović, dipl.ing.el. – član,
5. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član,
- 6.dr Milić Čurović, dipl.ing.šum. - član
- 7.dr Mirko Knežević, dipl.ing.poljop. - član
8. Vesna Jovović, dipl.pejz.arh. – članica
9. Arbin Kalač, dipl.ing.arh. – predstavnik opštine Rožaje – član

Plan: Detaljni urbanistički plan “Industrijska zona Zeleni” opština Rožaje  
NACRT, 2021.g.

Naručilac Plana: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.

Rukovodilac izrade DUP-a “Industrijska zona Zeleni”: Gordana Raičević, dipl.ing.arh.

Svi članovi Savjeta su izvršili detaljan pregled dostavljenog Nacrta Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona Zeleni” opština Rožaje (2021.g.) i pregled raspoložive dokumentacije u pdf i dwg formatu.

U pojedinačnim izvještajima članova Savjeta, koja čine sastavni dio ovog objedinjenog Izvještaja, date su stručne primjedbe i sugestije na planska rješenja ponuđena Nacrtom Detaljnog urbanističkog plana “Industrijska zona Zeleni” opština Rožaje.




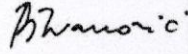
Mišljenje:

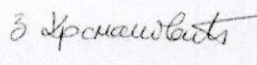
Prije upućivanja Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni" opština Rožaje (2021.g.) u dalju proceduru, odnosno javnu raspravu, neophodno je izvršiti korekcije i dopune u skladu sa navedenim primjedbama i sugestijama, te se Izvještaj ne može smatrati pozitivnim.

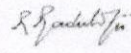
Savjet za reviziju


Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni" opština Rožaje

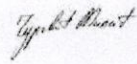
1. mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.urb. – predsjednica, 

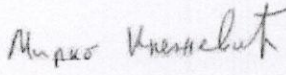
2. dr Biljana Ivanović, dipl.ing.građ. – članica, 

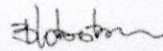
3. Zorica Krsmanović, dipl.ing.geod. – član, 


4. Ranko Radulović, dipl.ing.el. – član, 

5. Nikola Spahić, dipl.ing.građ. – član, 

6. dr Milić Čurović, dipl.ing.šum. – član 

7. dr Mirko Knežević, dipl.ing.poljop. – član 

8. Vesna Jovović, dipl.pejz.arh. – članica 

9. Arbin Kalač, dipl.ing.arh. – predstavnik opštine Rožaje – član 



**IZVJEŠTAJ O REVIZIJI NACRTA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
"INDUSTRIJSKA ZONA ZELENİ", OPŠTINA ROŽAJE**

Predmet: Detaljni urbanistički plan "Industrijska zona Zeleni" opština Rožaje

Nacrt, decembar 2020. godine – septembar 2021. godine

Naručilac: Vlada Crne Gore

Obrađivač: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Rukovodilac izrade DUP-a "Industrijska zona Zeleni": Gordana Raičević, dipl.ing.arh.

Na osnovu rješenja broj 01-457/31 od 28.05.2020.g. u svojstvu predsjednice Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni" opština Rožaje, izvršila sam uvid u dostavljenu dokumentaciju- Nacrt planskog dokumenta u DWG i PDF formatu i dajem sljedeće

**MIŠLJENJE**

Programskim zadatkom je postavljena metodologija (planerski pristup) izrade planskog dokumenta i precizno definisani *Sadržaji u prostoru i mjere zaštite*.

*Kroz izradu DUP-a potrebno je planirati sljedeće:*

- lokaciju i uslove za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa smjernicama PUP-a;
- lokaciju Biznis zone koja je površine od 22ha na kojoj je potrebno planirati lokaciju i uslove za Gradsku toplanu površine cca 5ha, a ostali dio zone planirati za razvoj većeg broja različitih i kompatibilnih privrednih djelatnosti;
- predvidjeti lokaciju za izgradnju asfaltne baze na katastarskim parcelama br. 1375 i 1377, u površini od 2,0 - 2,5 ha;
- lokaciju za izgradnju transfer stanice sa reciklažnim dvorištem na katastarskim parcelama br. 1375, 1377 i 1378, u površini od 1,2 - 1,5ha;
- predvidjeti revitalizaciju postojećih industrijskih objekata u zahvatu Plana;
- u zahvatu Plana neophodno je detaljno razraditi i lokalitete na kojima se javljaju bespravni objekti, odnosno definisati i lokacije za izgradnju tj. uraditi reviziju granica postojećih naselja;
- definisati rezervne zone proširenja postojećih naselja, kao i industrijskih kapaciteta;
- neophodno je infrastrukturno obezbijediti cjelokupan plan posebno dio Biznis zone uvažavajući odnos postojećih i planiranih saobraćajnica;



- jasno definisati zelene i zaštitne zone u Planu;
- jasno definisati zone zaštite riječnih korita u zahvatu Plana, a njihovu regulaciju predstaviti u grafičkom dijelu Plana; i
- razmatrati ostale zahtjeve zainteresovanih korisnika u saradnji sa Opštinom Rožaje.

Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju i Programski zadatak za izradu planskog dokumenta, dajem sljedeće ocjene i konstatacije:

- Dio primjedbi koje sam dala na Koncept Plana su prihvaćene i u Nacrtu Plana korigovane.
- Urađena je analiza postojećeg stanja, ocjena u smislu prirodnih i stvorenih uslova koju još treba dopuniti procjenom postojećih kapaciteta u dijelu broja stanovnika, broja zaposlenih, odnosno ukupnog broja korisnika prostora i dati projekciju istih za planski period. Za planski period je data projekcija broja stanovnika ali ne i zaposlenih, odnosno ukupan broj korisnika prostora.
- U grafičkim priložima koji se odnose na postojeće stanje, u dijelu postojeće namjene je naznačeno stanovanje, a na topografsko-katastarskoj podlozi i ostalim priložima nema izgrađenih objekata.
- Nedostaje osvrt na strategiju razvoja Opštine i Odluku o formiranju Biznis zone, osvrt na inicijative i investicione ideje vlasnika i korisnika prostora (ukoliko ih je bilo), kao i osvrt na prethodno urađene projekte i aktivnosti koji su uticali na lociranje sadržaja (PPOV, Transfer stanica, Gradska toplana...), te njihova analiza u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja prostora.
- Nedostaje detaljnija analiza kontaktnih zona praćena grafičkim prilogom, posebno analiza saobraćajne povezanosti i međusobnih uticaja novih sadržaja u industrijskoj zoni (Biznis zoni) i planiranih sadržaja i namjena u kontaktnim zonama.
- U *Planiranoj namjeni površina* nedostaju detaljne namjene u smislu razdvajanja određenih zona zaštitnim pojasom zelenila - površina različite namjene (npr. planirana namjena IP uz rijeku Ibar, UP 237, planirana namjena Stanovanje uz zonu IP...). Potreba funkcionalnog rješavanja zaštitnog zelenila između zona različite namjene, tako da zadovoljava propisane sanitarno-ekološke propise, iskazana je i u svim ranijim planovima (od 1991.g.) koji su obrađivali ovaj prostor.
- Preporuka je definisati konkretne namjene, sadržaje i djelatnosti objekata planiranih na novoj površini IP (Biznis zona) u varijantama, koje će se procjenjivati u postupku strateške procjene ili procjene uticaja na životnu sredinu, s obzirom na specifičnost lokacije (šuma i blizina rijeke).
- Kroz Uslove za izgradnju objekata u tekstu, nisu navedene niti obrađene sve namjene, npr. za postojeću namjenu VPŠ – jezero koje postoji na topografsko-katastarskoj karti i definisano kao postojeća namjena, nema podataka o jezeru, u planiranoj namjeni je formirana UP sa namjenom IP, bez podataka uslova o neophodnim intervencijama na zemljištu u cilju stvaranja uslova za izgradnju.

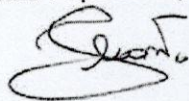


- Za namjenu VPŠ - rijeke, nigdje u tekstu nema uslova za regulaciju, nije definisana zona zaštite niti zaštitni pojas, sve urbanističke parcele idu do krajnje linije obale sa GL na udaljenosti 5m. Za namjenu TSO na UP 229 nema uslova, za namjenu IOH na UP 236 nema uslova (a spominje se Idejno rješenje i Studija, bez podataka iz tih dokumenata).
- Uslovi i smjernice koji se odnose na legalizaciju stambenih objekata u postojećem gabaritu u okviru namjene MN stanovanje, neophodno je precizirati, odnosno pojasniti da li se legalizuju i izgrađeni objekti na UP velike površine i druge namjene kao npr. na UP 171 (namjena IP), UP 85 (namjena MN).
- Preispitati formiranje urbanističkih parcela UP 4, UP 28, UP 31, UP 32, UP 238.
- Preispitati mogućnost definisanja namjene stanovanje u okviru mješovite namjene MN, s obzirom na veliki procenat izgrađenih stambenih objekata (48%).
- U Uslovima za izgradnju novih, planiranih objekata definisani su i uslovi za stambene objekte, a nema namjene stanovanje (da li je to stanovanje kao mogućnost u okviru mješovite namjene ?)
- Dati posebne uslove za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi jezero, argumentovati drugu namjenu i uslove, u *Prirodnim uslovima* objasniti o kakvom jezeru se radi. Preporuka je da se ovoj parceli da namjena -zelenilo uz eventualno zadržavanje jezera.
- Sugestije: korigovati tekst na mjestima gdje se navodi da se radi o Konceptu Plana; iz Studije zaštite kulturne baštine, navesti zaključke i mjere, puni naziv Studije, obrađivača i datum izrade. Izbaciti nepotrebne dijelove teksta Studije.

#### Zaključak:

Prije upućivanja Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni" opština Rožaje (2021.g.) u dalju proceduru, neophodno je izvršiti korekcije i dopuniti Nacrt u skladu sa navedenim primjedbama i sugestijama.

mr Jadranka Popović dipl.ing.arh.urb.





Plan: DUP INDUSTRIJSKA ZONA ZELENİ-ROŽAJE

Faza: Nacrt

Obrađivač: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, septembar 2021.

### Stručno MIŠLJENJE

Da li se stepen motorizacije Podgorice može koristiti kao stepen motorizacije Rožaja? Potrebno je obrazložiti navode u tekstu.

U tekstu koji se odnosi na javni prevoz pominje se Podgorica. Tekst prilagoditi predmetnom planskom dokumentu.

U tekstu piše: „Površine rezervisane za kretanje pješaka planirane su uz sve saobraćajnice, gdje je to bilo moguće, jednostrano ili obostrano, širine od 1,0 do 2,0m.“ Magistralni put po definiciji ne sadrži pješačke staze. Potrebno je obrazložiti.

Na magistralnom putu se na kratkom rastojanju nalaze dvije raskrsnice; kružna i raskrsnica sa regionalnim putem. Navesti izvor preuzimanja geometrije ovih raskrsnica. Ukoliko terenski uslovi dozvoljavaju, planirati objedinjavanje navedenih raskrsnica. (Na ovom potezu na geodetskoj podlozi nema kota.)

Sa Obilaznicom Zeleni – Crnja ukrštaju se saobraćajnice Ulica 8, Ulica 2 i Ulica 4. Potrebno je planirati jednu raskrsnicu sa jasnim saobraćajnim tokovima. Predlaže se ukidanje problematične raskrsnice sa Ulicom 8 i Ulicom 2. Raskrsnicu sa Ulicom 2 planirati na način da se ose sjeku pod približno pravim uglom.

Usaglasiti poprečne profile saobraćajnica sa situacionim planom.

Potrebno je smjernicama podržati alternativne vrste prevoza (električni pogon i sl.) a u cilju zaštite životne sredine, kao i potrebne servise koji ih podržavaju.

*B. Ivanović*

Dr Biljana Ivanović d.i.građ.

Podgorica, 02.09.2021.



## **Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**

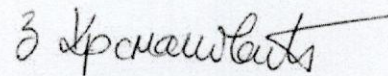
Na osnovu Rješenja br. 01-457/31 od 28.05.2020.god. kojim sam imenovana za člana Savjeta za reviziju DUP-a "Industrijska zona Zeleni" opština Rožaje, a nakon uvida u Nacrt planskog dokumenta sačinila sam sljedeći

### **IZVJEŠTAJ** za fazu geodezije

Nemam primjedbi na dostavljeni Nacrt i saglasna sam da se omogući dalja zakonska procedura.

1.12.2021.god.

Zorica Krsmanović, dipl.geod.inž.





## SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA

Predmet: Mišljnje o pregledu dokumenta:  
**DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "INDUSTRIJSKA ZONA ZELENİ" – NACRT PLANA, Opština Rožaje, decembar 2020. - septembar 2021. godine**

Oblast: **Elektroenergetika**

Obrađivač: **MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**

Rukovodilac izrade  
DUP „Industrijska  
zona Zeleni “: Gordana Raičević, dipl.ing.arh.

Obrađivač faze  
elektroenergetska  
infrastruktura: Sonja Filipović - Šišević, dipl.inž.el.

Izvjestilac: Ranko Radulović, dipl. el.ing. licenca za revizora br. UPI 107/7-637/2

### 1. Pregled dokumentacije

Dostavljeni ID DUP-a "Industrijska zona Zeleni", Opština Rižaje – Nacrt Plana, faza elektroenergetika je obrađena na stranama 83 – 92 (10 strana), poglavlje 8.2. i sadrži:

#### 8.2. Elektroenergetska infrastruktura

Postojeće stanje

Planirano stanje

Vršno opterećenje stanova (domaćinstava)

Vršno opterećenje tercijalnih djelatnosti

Vršno opterećenje javnog osvetljenja

Vršna snaga na nivou DUP-a

Vršna opterećenja po trafopostovima

Osvjetljenje javnih površina

Zaštitne mjere

- Zaštita niskog napona
- Zaštita TS 10/0,4 kV
- Zaštita od visokog napona dodira
- Zaštita mreže visokog napona

Zaključak

Orjentacioni troškovi elektroenergetske infrastrukture

U dokumentu je, sa aspekta elektroenergetske infrastrukture, priložena dva grafička priloga:  
Prilog br. 10 a: Elektroenergetska infrastruktura – postojeće stanje  
Prilog br. 10 b: Elektroenergetska infrastruktura – planirano stanje.



## 2. Nalazi izvjestioca

1. Dopisom br. 9999 od 27.10.2021. godine, operator prenosnog sistema (CGES AD – Podgorica) obavještava Investitora izrade planskog dokumenta (MEPPIU) da na predmetni planski dokument daje pozitivno mišljenje obzirom da su objekti u vlasništvu ovog operatora, a koji se nalaze na području opštine Rožaje, udaljeni od prostora obuhvaćenog ovim planskim dokumentom, odnosno ovim DUP-om.
2. Dopisom br. 30-00-35678 od 08.11.2021. godine, Operator distributivnog sistema (CEDIS doo – Podgorica) nije dao saglasnost na predmetni Nacrt. Istim dopisom se obavještava Investitor i Obradivač plana šta je potrebno korigovati i dopuniti kako bi planski dokument išao u dalju proceduru.

U smislu objedinjavanja primjedbi u daljem tekstu ovog mišljenja navodim i primjedbe (predloge i smjernice) date od strane Operatora distributivnog sistema:

- *Kako na području obuhvaćenim planskim dokumentom postoji već izgrađena elektrodistributivna infrastruktura, potrebno je predvidjeti preduzimanje odgovarajućih mjera na zaštiti ili izmiještanju iste u skladu sa važećim propisima i uslovima Operatora distributivnog sistema.*
- *U grafičkom dijelu dokumentacije potrebno je za sve nadzemne vodove označiti zaštitni koridor.*
- *Za sve novoplanirane trafostanice predvidjeti urbanističke parcele pravilnog oblika potrebne površine u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema (minimalne dužine 7,02 m i minimalne širine 5,61 m).*
- *Ukoliko se uklapanje nove mreže vrši u mrežu koja nije predmet ovog planskog dokumenta, potrebno je opisati uklapanje iste u postojeću mrežu.*
- *Izgradnju NN mreže (0,4 kV) planirati do mjesta priključno mjernih ormara.*
- *Za sve TS 10/0,4 kV mora biti zadovoljen uslov pouzdanosti napajanja n-1 i trase 10 kV kablova u grafičkom prilogu moraju biti u skladu sa tim.*
- *Predvidjeti mogućnost izgradnje nadzemne elektrodistributivne mreže na način da na istim stubovima bude moguća izgradnja mreže različitih naponskih nivoa u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.*
- *Pod "izmiještanjem" postojećih i planiranih elektroenergetskih objekata (EEO) podrazumijeva se:*
  - *Izgradnja novih elektroenergetskih objekata (EEO) potrebne snage sa uklapanjem u postojeću elektroenergetsku VN (35 kV), SN (10 kV i 6 kV) i NN (0,4 kV) mrežu u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.*
  - *Demontažu postojećih EEO moguće je izvršiti tek nakon izgradnje, uklapanja u postojeću elektroenergetsku VN, SN i NN i puštanja u rad novih EEO.*
- *U tekstu koristiti isključivo termin "Operator distributivnog sistema" umjesto nadležno preduzeće i sl.*

Osim naprijed pomenutih smjernica koje treba unijeti u planski dokument, isti treba korigovati i to:

- U tekstualnom dijelu dokumenta tekst Nacrt DUP-a Zeleni treba ispraviti djelove teksta i to:



- Na 90. strani umjesto teksta: **"Stoga, za urbanističke parcele UP19, UP228, UP229, UP239 i UP 233 treba voditi računa o sledećem..."** napisati tekst: **"Za parcele kroz koje prolazi zaštitni koridor nadzemnih vodova treba voditi računa o sledećem..."**.
- Na 90. strani poslije rečenice: **"U slučaju izmiještanja postojećih elektroenergetskih objekata potrebno je pridržavati se odredbi čl. 220 Zakona o energetici"**, obavezno ubaciti rečenicu: **"Ovo se odnosi i na DV 10 kV i trafostanice čija je demontaža predviđena ovim planskim dokumentom."**
- Na 91. strani u tekstu: **"Mrežu niskog napona treba štititi od struje kratkog spoja sa NN visokonaponskim osiguračuma..."**. Ispraviti grešku.
- Na 92. strani u tekstu: **"Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području Podgorice..."**. Ispraviti naziv opštine.
- U grafičkom prilgu 08. Parcelacija i regulacija – planirana, odvojiti posebne parcele za buduće TS u skladu sa datom smjernicom i sa istom uskladiti Tabelu 3. Urbanistički pokazatelji po parcelama u zahvatu DUP-a "Industrijska zona Zeleni".
- CEDIS je, prema važećim Izmjenama i dopunama DUP-a "Industrijska zona Zeleni" iz 2018. godine, za Plan investicija kandidovao trafostanicu koja je pomenutim planskim dokumentom planirana na urbanističkoj parceli UP 30 u blizini planiranog kružnog toka. Smatramo da bi ovu činjenicu trebalo uzeti u obzir i planski dokument korigovati u skladu sa tim.

Pored navedenog, u daljem tekstu, kao član Savjeta, dajem i sledeće primjedbe i sugestije:

3. U opisu postojećeg stanja potrebno je više reći i dati više podataka: o stanju 10 kV i NN mreže i postojećim trafostanicama (tipove i presjeke provodnika, tipove stubova, trenutno stanje trafostanica (vršne snage i moguće rezerve, da li ima već postojećih ili planiranih trafostanica kako u obuhvatu DUP-a tako i u rubnim djelovima DUP-a) i sl. Potrebno dopuniti.
4. U tabeli 4 (strana 87), za grupu od 300 domaćinstava usvojen je koeficijent jednovremenosti od 0,8. Ovakav pristup je pogrešan jer je koeficijent jednovremenosti već usvojen Ruskovim obrascem. Ispraviti.
5. U istoj tabeli 4, javna rasvjeta je usvojena sa 1,5 % ukupne snage konzuma, što je korektno uz obrazloženje i smjernicu da se za potrebe javne rasvjete trebaju koristiti LED izvori svjetlosti. Međutim, faktor jednovremenosti same javne rasvjete je usvojen sa 0,8, što je netačno. Javna rasvjeta ili radi ili ne. Kada radi za faktor jednovremenosti same javne rasvjete treba usvojiti 1,0. Ispraviti.
6. U opisu javne rasvjete dati smjernice da se javna rasvjeta treba planirati sa LED izvorima u smislu energetske efikasnosti, kao i smanjenju troškova održavanja obzirom na njihovu dužinu vijeka. Dopuniti.
7. Na osnovu podataka iz tabele 4 proizilazi da je vršna snaga za potrebe konzuma DUP Industrijska zona Zeleni oko 8.636 kVA. U opisu postojećeg stanja se navodi da se ovaj konzum, ali i ostali potrošači sa šireg područja, napajaju iz TS 35/10 kV Zeleni instalisane



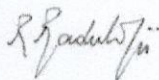
snage 2x4 MVA. Dakle, sama vršna snaga DUP Industrijska zona Zeleni prevazilazi instalisanu snagu TS 35/10 kV Zeleni. Potrebno je u planiranom stanju, uz konsultacije sa Operatorom distributivnog sistema, predočiti potrebe eventualnog proširenja kapaciteta TS 35/10 kV Zeleni. Dopuniti.

8. U grafičkom prilogu 10a: Elektroenergetska infrastruktura – postojeće stanje, nije ucrtana lokacija postojeće STS 10/0,4 kV, 400 kVA "Tofi – Zeleni". Dopuniti.
9. U istom grafičkom prilogu 10 a za TS – O 10/0,4 kV "Titex (Buteks)" upisati snagu trafostanice, kako je to urađeno i za ostale trafostanice. Dopuniti.
10. Iz grafičkog priloga 10 b: Elektroenergetska infrastruktura – planirano stanje, nova trafostanica "Ibarmond" 10/0,4 kV, 2x1000 kVA je planirana na rubnom dijelu traforeona TR 4. Ovako odabrana lokacija za trafostanicu je krajnje neopovoljna, tim prije što se sa ove trafostanice planira napajanje konzuma stanovanja. Na ovaj način se povećavaju građevinski radovi, pa samim tim i troškovi, rovovi su znatno većih dimenzija, dužine NN izvoda su znatno veće, za zadovoljenje padova napona kablovi moraju biti većih presjeka, gubici u NN mreži se povećavaju, znatno otežani radovi na priključenju potrošača, itd. itd. Neophodno je trafostanicu ove instalisane snage planirati u centru potrošnje ili, što bi bilo još cjelishodnije, plairati dvije trafostanice snaga po 1x1000 kVA na povoljnijim lokacijama. Ispraviti.

### 3. ZAKLJUČAK

Pregledom dokumentacije: **DUP "Industrijska zona Zeleni" – Nacrt, Opština Rožaje**, faza elektroenergetika, može se zaključiti da ista nije u potpunosti urađena u skladu sa važećim propisima i standardima, pa se preporučuje Investitoru da ga ne prihvati, već da ga vrati Obradivaču na postupanje po navedenim primjedbama i sugestijama i nakon toga dostavi na ponovni pregled.

U Podgorici, 17.11.2021.g.



Izvjestilac: Ranko Radulović, dipl.el. ing



MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA  
I URBANIZMA  
Savjet za reviziju planskih dokumenata  
n/r mr Jadranki Prgomet Popović, dipl.ing.arh. Predsjednica

IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ REVIZIJI  
Nacrta Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni" Opština Rožaje  
- faza hidrotehnička infrastruktura

OBRADIVAČ: Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma  
RUKOVODILAC RADNOG TIMA: Gordana Raičević, dipl. ing. arh.  
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA: Nataša Novović, dipl. ing. građ.

Pregledom Nacrta DUP-a "Industrijska zona Zeleni" Opština Rožaje - faza hidrotehnička infrastruktura utvrdio sam sljedeće:

- Prikaz postojećeg stanja hidrotehničke infrastrukture detaljno je i dobro analiziran
- Planirano stanje za sve navedene sisteme (vodovod, odvođenje i tretman otpadnih voda i sakupljanje, odvođenje i tretman atmosferskih voda) korektno je urađeno
- Orjentacioni prednjer i predračun za ovu fazu realno je prikazan
- Grafički prikaz predmetne faze dobro je obraden.

Sa obrađivačem sam dogovorio da izvrši dopunu uočenih nedostataka u toku izrade Predloga plana i to:

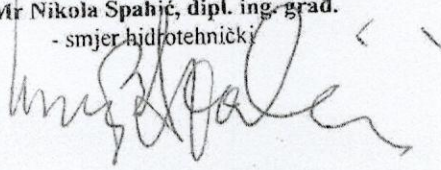
- dopuna Smjernice za planiranje sistema vodovoda, odvođenje fekalnih i atmosferskih voda

MIŠLJENJE

Smatram da Nacrt DUP-a "Industrijska zona Zeleni" - faza hidrotehnička infrastruktura treba **PRIHVATITI**.

u Podgorici, 25.11.2021. god.

Član Savjeta za reviziju planskih dokumenata  
- faza hidrotehnička infrastruktura  
Mr Nikola Spahić, dipl. ing. građ.  
- smjer hidrotehnički





**SAVJET ZA REVIZIJU PLANSKIH DOKUMENATA**  
Predsjednici Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana  
"Industrijska zona Zeleni", Opština Rožaje-

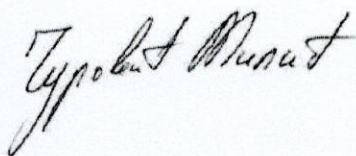
Shodno Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 01-457/31 od 28.05.2020. kao član Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni", Opština Rožaje, podnosim slijedeće mišljenje na priloženi Nacrt plana.

- Kao što se može vidjeti na prikazu trenutnog stanja, orto-foto snimku i karti namjene površina, planirana je prenamjena šuma na većoj površini. Prenamjena ovog šumskog kompleksa predviđena je planom višeg reda (PUP Opštine Rožaje) što se može vidjeti i na grafičkom prilogu: Izvod iz PUPa - detaljna namjena.
- U poglavlju 7.2. Smjernice za zaštitu prirode.navedeni su propisi kojima su utvrđeni opšti uslovi, zabrane i ograničenja. Ovdje treba dodati i Zakon o šumama (Sl. list CG", br. 74/10, br.40/11 i br.47/15). I u mišljenju Ministarstva poljoprivrede šumarstva i vodoprivrede na Nacrt plana ukazuje se na odredbe ovog Zakona, naročito na član 38, stav 5 u kom se kaže da: *Šumom za koju je, u skladu sa Zakonom, izvršena promjena namjene, do privođenja planiranoj namjeni, gazduje vlasnik, odnosno korisnik šuma.*

U istom ovom poglavlju treba navesti tačan naziv za Nacionalnu strategiju održivog razvoja do 2030.godine

- Programskim zadatkom za izradu DUP-a u dijelu Pejzažne arhitekture između ostalih smjernica preporučeno je: Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja. Preporuka obrađivaču je da ovo unese u smjernice Plana i da se uzme u obzir naročito prilikom razrade Lokacije 2 na kojoj se trenutno nalazi šuma.

Dr Milić Čurović





Savjet za reviziju planskih dokumenata

Predsjedniku Savjeta za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni", Opština Rožaje,

Shodno Rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 01-457/31 od 28.05.2020. godine, kao član savjeta (oblast poljoprivreda) za reviziju Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni", Opština Rožaje, podnosim sljedeće

M I Š L J E N J E

Nisam saglasan sa predloženim Nacrtom Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona Zeleni", Opština Rožaje, potrebno je prikazati uporednu tabelu postojeće i planirane namjene površina.

Neophodno uzeti u obzir i norme date Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 015/92 od 10.04.1992, 059/92 od 22.12.1992, 059/92 od 22.12.1992, 027/94 od 29.07.1994, Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011)

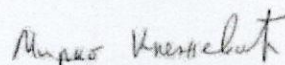
- "Trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene" (u ovom slučaju to se odnosi na plan većeg reda)
- "U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, u slučaju njegovog privremenog korišćenja za nepoljoprivredne svrhe i promjene namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta, plaća se naknada, ako ovim zakonom nije drukčije određeno."

Naglašavam da ovu normu treba tumačiti u smislu da se nadoknada plaća samo za one površine koje su usvojenim planom predviđene za prenamjenu a ne da je moguće za bilo koje poljoprivredne površine platiti nadoknadu i izvršiti prenamjenu.

Korigovati nazive odgovarajućih ministarstava navedenih u dokumentu.

Član Savjeta za poljoprivredu

Podgorica, 24.11.2021.



Dr Mirko Knežević



**Predmet:** Detaljni urbanistički plan "Industrijska zona Zeleni" Opštine Rožaje

**Naručilac:** Vlada Crne Gore

**Obrađivač:** Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

**Rukovodilac izrade plana:** Gordana Raičević, dipl.ing.arh.

**Faza izrade plana:** Nacrt plana (decembar 2020. godine – septembar 2021. godine)

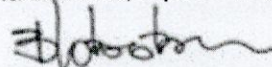
**Oblast:** Pejzažna arhitektura

### MIŠLJENJE

- Planirana namjena površina usklađena je sa namjenom površina i režimom korišćenja datim Prostorno urbanističkim planom Opštine Rožaje i Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Rožaje.
- Uslovi za pejzažno uređenje (nivo ozelenjenosti, stepen ozelenjenosti, smjernice za pejzažno uređenje, minimalni procenti ozelenjenosti po namjenama) dati su u skladu sa planiranim namjenama, a sa posebnim akcentom na zaštiti i unaprijeđenju životne sredine i zaštiti dominantnih strukturnih elemenata predjela.
- Površine namjene ŠZ treba tretirati kao Zaštitni pojas tj. površine specijalne namjene (PUS) kao što je dato u fazi Pejzažna arhitektura.

Podgorica, 01.12.2021.

Član Savjeta za pejzažnu arhitekturu  
Vesna Jovović, dipl.inž.pejz.arh.





U skladu sa rješenjem donijetim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma br.01-457/31 od 28.05.2020.godine kojim su imenovani članovi savjeta reviziju detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona Zeleni,, a vezano za izradjeni nacrt planskog dokumenta dajem sljedeći:

## IZVJEŠTAJ

Izrada plana započeta je na osnovu Odluke o izradi DUP-a „Industrijska zona Zeleni“ i Programskim zadatkom koji je sastavni dio odluke ("Službeni list Crne Gore", br. 053/19 od 16.09.2019) a koji je dao osnovne smjernice izrade samog plana.

Plan se sastoji iz grafičkog i tekstualnog dijela plana a obrađivač plana je Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Izimajući u obzir prethodne aktivnosti na ovom planskom zahvatu, odnosno činjicu da je za ovaj lokalitet više puta bio izrađivan plan koji nije davao cjelovitu sliku područja kao i međusobnu povezanost djelova plana, izrada jedinstvenog i cjelovitog plana koji bi obuhvatio sve prethodne intervencije jedini je način da se na adekvatan način sagleda predmetni zahvat.

Osnovni koncept i raspored funkcija u planu, obzirom da se radi o nacrtu plana, podržava osnovne opredjeljenja data Programskim zadatkom u smislu organizacije prostora, opredjeljenjima plana višeg reda, sadržajem, njegovim rasporedom i kapacitetom.

Programski zadatak daje precizne određene smjernice koje je neophodno implementirati u plansko rješenje.

Izevši u obzir prethodne aktivnosti, polazne postavke Programskog zadatka, kao i potrebe za rješavanjem osnovnim problemima i potrebama opštine i korisnika prostora, u narednim fazama plan je neophodno korigovati u skladu sa sljedećim primjedbama:

- Projektnim zadatkoma dato je da se izvrši revizija granica naselja, odnosno površina na kojima su izgrađeni nelegalni objekti a koji zahvataju priličnu površinu plana, sve kako bi korisnici prostora na zakonom propisan način mogli legalizovati svoje objekte. Obrađivač plana vodio se polaznim opredjeljenjima Prostorno urbanističkog plana koji ne daje realnu i stvarnu sliku postojećeg stanja i rasporeda funkcija u prostoru. Naime kako bi se imao kvalitetan i primjenljiv plan neophodno je redefinisati površine naselja prije svega površina na kojima se nalaze nelegalni objekti, i u narednim fazama izrade formirati urbanu matricu pomenutih naselja te im dati odgovarajuću namjenu.
- Neophodno je plan raditi na ažurnoj geodetskoj podlozi obzirom da su se na terenu od donošenja odluke o izradi plana pa sve do izrade nacrtu plana desile velike promjene. Promjene u smislu: izgradnje velikog broja nelegalnih



objekata, usitnjavanja određenog broja parcela izgradnje određene putne infrastrukture...

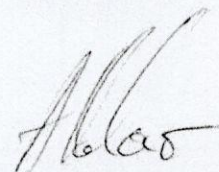
- Postoji jedan broj, po površini, velikih urbanističkih parcela na kojima se nalazi više izgrađenih objekata kao i više katastarskih parcela koje je neophodno planski razraditi (naselje u blizini rijeke Crnje i ostali lokaliteti: UP84, UP85, UP42, UP238, UP239...)
- Zelene površine koje se nalaze pored regionalnog puta Rožaje-Biševo-Tutin (UPZ23, UPZ25, UPZ12...) a na kojima je izgrađen veći broj objekata neophodno je planski razraditi i dati odgovarajuću namjenu.
- Što se tiče površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada upitna je održivost ove namjene obzirom da se stambeni objekti nalaze na veoma maloj udaljenosti te da može predstavljati konfliktnu namjenu u odnosu na obližnji već formiran sadržaj. Mišljenja sam da se za ovu parcelu može definisati i površina za industriju i proizvodnju koja u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima u svom sadržaju može pored industrijskih objekata imati i objekte komunalno servisne infrastrukture.
- Površine koje se nalaze uz magistralni put a koje su definisane kao površine za drumski saobraćaj već su izgrađene objektima te je kroz buduću detaljnu razradu neophodno jasno odvojiti površine drumskog saobraćaja od ostalih površina koje su već izgrađene. Najveći dio površina je već definisan prethodnim izmjenama i dopunama DUP-a „Industrijska zona Zeleni,“
- Što se tiče saobraćajnog rješenja prethodnim izmjenama i dopunama plana obuhvaćena je i raskrsnica-kružni tok koji spaja gradsku zaobilaznicu sa magistralnim putem što je razvojni projekat lokalne uprave. Ono što je neophodno u narednim koracima jeste revidovati internu saobraćajnu infrastrukturu u odnosu na postojeće stanje gdje je potrebno dati prijedlog novih saobraćajnica koje bi zadovoljile potrebe novoizgrađenih objekata ali ih povezati i sa planiranim površinama za izgradnju i proširenje naselja.
- Prilagoditi namjenu parcela na kojima su već izgrađeni objekti ili objekti koji se planiraju izgraditi na već usitnjenim katastarskim parcelama te planirati i adekvatnu namjenu (UP od 170-176, UP 227, UPZ17, UPZ18...)
- Neophodno je dati rezervne zone proširenja postojećih naselja.
- Što se tiče urbanističkih parametara mišljenja sam da su prilično mali uzevši u obzir činjenicu da postoji veliki broj malih parcela te kao takvi neće zadovoljiti osnovne potrebe korisnika prostora, posebno parcela mješovite namjene ali i činjenice da je velika razlika u parametrima kod industrijske namjene između površine do i ispod 1000m<sup>2</sup>.



- Neophodno je planom definisati i mogućnost objedinjavanja urbanističkih parcela iste namjene i parametara.

Uz sve gore navedeno ne može se dati pozitivno mišljenje na izrađeni nacrt a obrađivač može pristupiti izradi prijedloga plana nakon otklanjanja datih primjedbi.

Arbin Kalač, dipl.ing arh.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arbin Kalač', written in a cursive style.