

---

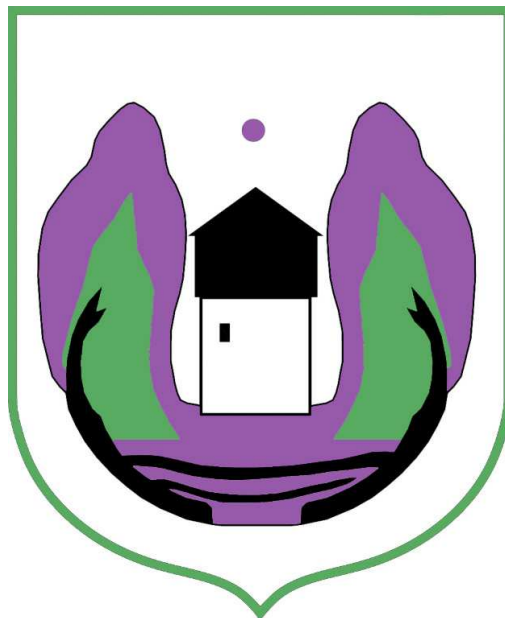
**GODIŠNJI**

**IZVJEŠTAJ O STANJU UREĐENJA**

**PROSTORA**

---

**2012**



---

# SADRŽAJ

---

## 1. UVOD

---

|   |   |
|---|---|
| A. SADRŽAJ IZVJEŠTAJA .....   | 4 |
| B. REALIZACIJA OBAVEZA I AKTIVNOSTI PO OSNOVU IZVJEŠTAJA ZA PRETHODNU<br>GODINU ..... | 4 |

## 2. ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA .....

---

### ORGANIZACIJA, KORIŠĆENJE I NAMJENA PROSTORA PO PLANSKIM DOKUMENTIMA

---

|   |    |
|---|----|
| C. REGLED POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE.....                | 4  |
| D. PROSTORNI PLAN OPŠTINE ROŽAJE.....                         | 7  |
| E. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN .....                          | 7  |
| F. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZONA CENTAR".....              | 8  |
| G. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA CENTAR"..... | 9  |
| H. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA ZELEN".....  | 9  |
| I. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "IBARAC" .....                  | 9  |
| J. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "SUHO POLJE".....               | 10 |

## 3. REALIZACIJA PROGRAMA UREĐENJA PROSTORA, OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM .....

---

### 10

|  |    |
|--|----|
| - DONEŠENI PLANSKI DOKUMENTI (POPIS, OBIM ZAHVATA, OBRADIVAČ) .....                                      | 10 |
| - PLANSKI DOKUMENTI ČIJA JE IZRADA U TOKU (POPIS, OBIM ZAHVATA, OBRADIVAČ)<br>.....                      | 11 |
| - UČEŠĆE JAVNOSTI PRI IZRADI PLANSKIH DOKUMENATA .....   | 12 |
| - FINANSIRANJE IZRADA (IZVORI, PROBLEMI U FINANSIRANJU) .....  | 12 |
| - UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (NAČIN, FINANSIRANJE, ROKOVI) .....                                  | 12 |
| - NEZAVRŠENE OBAVEZE (SPECIFIKACIJA, RAZLOZI) .....  | 13 |
| - DOKUMENTACIONA OSNOVA, SA POSEBNIM OSVRTOM NA AKTIVNOSTI IZRADA BAZNIH<br>STUDIJA I ISTRAŽIVANJA;..... | 13 |
| - OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM .....                                | 14 |

## 4. SINTEZNA KARTA .....

---

### 16

|   |    |
|---|----|
| A) GRAFIČKI PRIKAZ GRANICA DONIJETIH/VAŽEĆIH PLANSKIH DOKUMENATA .....    | 17 |
| B) GRAFIČKI PRIKAZ GRANICA PLANSKIH DOKUMENATA KOJI SU U FAZI IZRADA..... | 18 |

## 5. POLJOPRIVREDNE POVRŠINE, ŠUMSKE POVRŠINE, VODNE POVRŠINE, OSTALE PRIRODNE POVRŠINE, POVRŠINE INFRASTRUKTURE, POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE, KONCESIONA PODRUČJA, EKSPLOATACIONA POLJA I DR. – PREGLED.....

---

### 19

## 6. DEMOGRAFSKA KRETANJA.....

---

### 19

## 7. SPROVOĐENJE PODZAKONSKIH AKATA.....

---

### 20

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>8. IZDATI AKATI.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>9. PRIVREMENI OBJEKTI.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>10. ANALIZA INVESTICIONIH POTENCIJALA .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>11. SPROVEDENE MJERE I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM I NJEGOVU ZAŠTITU .....</b> | <b>22</b> |

---

1. MJERE SPROVEDENE U CILJU PODSTICANJA KVALITETA GRAĐENJA I OBLIKOVANJA PROSTORA;
2. UTICAJ MJERA UREĐENJA PROSTORA NA: POLJOPRIVREDNE POVRŠINE, ŠUMSKE POVRŠINE,
3. VODNE POVRŠINE, OSTALE PRIRODNE POVRŠINE, POVRŠINE INFRASTRUKTURE, POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE, KONCESIONA PODRUČJA, EKSPLOATACIONA POLJA I DR;
4. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE;
5. NAKNADA ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG
6. IZVORIŠTA VODE;
7. ENERGETSKI POTENCIJAL;
8. POGRANIČNA PODRUČJA, MANJE RAZVIJENA PODRUČJA;
9. UPRAVLJANJE OTPADOM – PROSTORNI ASPEKT, PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA;
10. SARADNJA SA MEĐUNARODNIM INSTITUCIJAMA;
11. SARADNJA SA NADLEŽNIM ORGANIMA U POSTUPKU IZRADE I DONOŠENJA PLANSKIH DOKUMENATA;

|   |           |
|---|-----------|
| <b>12. ZAHTJEVI KORISNIKA PROSTORA.....</b> | <b>26</b> |
|---|-----------|

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>13. PRIJEDLOG MJERA ZA UNAPREĐENJE POLITIKE UREĐENJA PROSTORA .....</b> | <b>27</b> |
|--|-----------|

---

---

## 1. UVOD

---

### A) SADRŽAJ IZVJEŠTAJA

Osnovni sadržaj ovog izvještaja daje osnovnu sliku o postojećem stanju uređenja prostora, potrebama i problemima sa kojima se suočavamo a prije svega vezanih za stanje uređenja prostora na teritoriji opštine Rožaje. Ovaj izvještaj prije svega sagledava postojeće stanje, realizaciju i pregled aktivnosti koje su sprovedene u prethodnoj godini, daje pregled uočenih problema, kao i pojedine mjere za njihovo rješavanje. Posebna pažnja je data oblasti životne sredine i mjera za pospješenje određenih aktivnosti koje bi doprinijele unapređenju stanja životne sredine. U izvještaju je takođe dat pregled izrađene planske dokumentacije, dokumentacije koja je u toku izrade i prijedlog izrade buduće planske dokumentacije sa posebnim osvrtom na uslove i razloge izrade. Učešće javnosti kao jedan od veoma važnih faktora donošenja planova je izražen ne samo kao zakonska obaveza već i kao potreba prilikom same izrade planova, ali takođe i učešće ostalih institucija, nevladinih organizacija i svih zainteresovanih korisnika.

### B) REALIZACIJA OBAVEZA I AKTIVNOSTI PO OSNOVU IZVJEŠTAJA ZA PRETHODNU GODINU

Uzimajući u obzir činjenicu da su Godišnjim izvještajem o stanju uređenja prostora za prethodnu godinu prepoznati određeni nedostaci prilikom analize cjelokupnog stanja, i preduzete su određene aktivnosti na njihovom odklanjanju. Veoma je teško realizovati pojedine aktivnosti na poboljšanju stanja uređenja prostora kao što su, izgradnja gredskog kolektora, izgradnja gradske deponije, glavnog gradskog vodovoda ..., a uzevši u obzir iznos finansijskih sredstava koja su neophodni za realizaciju ovih investicija, kao i prihod opštine. Međutim i pored ovih finansijskih problema radilo se na pojedinim aktivnostima kojima su u velikoj mjeri poboljšani uslovi stanja uređenja prostora. Prije svega investicije koje su urađene ili započete u ovoj godini u velikoj mjeri su se odnosile na poboljšanje saobraćajne infrastrukture. Izrađen je i asfaltiran određen broj putnih pravaca kako u ruralnim oblastima tako i u zahvatu detaljnih urbanističkih planova. Rađeno je i na sanaciji puteva na selima, seoskim vodovodima, javnim površinama, pješačkim trotoarima, održavanju korita Ibra... Prilikom finansiranja investicija pored Opštine Rožaje učestvovali su: Direkcija javnih radova, Direkcija saobraćaja, nevladine organizacije...

---

## 2. ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA

---

### • PREGLED POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

---

Ovdje je dat pregled postojeće planske dokumentacije od prvog donošenja, izmjene koje su pretrpjeli, kao i obrađivač koji je učestvovao na izradi planova. Osim ovih podataka dat je i pregled površina planova, kao i izmjene koje su se dešavale u smislu promjene površine.

#### ○ PPO:

- Godina donošenja: 1980 (Sl.list SRCG OP 17/80)
- Obrađivač: Beograd projekt – Centar za planiranje urbanog razvoja Beograd
- Površina zahvata: 43 144 ha

#### ○ GUP:

- Godina donošenja: 1980 (Sl.list SRCG OP 17/80)
-

- Obrađivač: Beograd projekt – Centar za planiranje urbanog razvoja Beograd
- Površina zhvata: 593,72 ha
  
- Izmjene i dopune GUP-a1993 (Sl.list RCG OP 21/93) (obrađivač: DP Zavod za projektovanje i urbanizam, Prijepolje)
- Izmjene i dopune GUP-a 2006 (Sl.list RCG OP 38/06) (obrađivač: Arhitektonski fakultet u Beogradu)
- Površina zhvata: 996.22 ha
- Napomena: proširene su granice – nije data namjena

#### DETALJNI URBANISTIČKI PLANOVI:

##### 1. DUP zone Centar

- Godina donošenja: 1984.g. (Obrađivač: Beograd projekt – Centar za planiranje urbanog razvoja Beograd)
- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 21/93) (obrađivač: DP Zavod za projektovanje i urbanizam, Prijepolje)
- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 38/06) (obrađivač: Arhitektonski fakultet u Beogradu)
- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list CG OP 14/09) (obrađivač: Urban Design, Rožaje)
- Površina zhvata : 218.39 ha

##### 2. DUP "Ibarac"

- Godina donošenja: 1984.g.
- Izmjene i dopune DUP-a "Ibarac" (Sl.list RCG OP 21/93) (obrađivač: DP Zavod za projektovanje i urbanizam, Prijepolje)
- Površina zhvata : 156.80 ha

##### 3. DUP "Suho Polje"

- Godina donošenja: 1984.g.
- Izmjene i dopune DUP-a "Suho Polje" (Sl.list RCG OP 21/93) (obrađivač: DP Zavod za projektovanje i urbanizam, Prijepolje)
- Površina zhvata : 81.94 ha

##### 4. DUP "Industrijska zona Zeleni"

- Godina donošenja: 1984.g.
- Izmjene i dopune DUP-a Centar (Sl.list RCG OP 21/93) (obrađivač: DP Zavod za projektovanje i urbanizam, Prijepolje)
- Izmjene i dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 38/06) (obrađivač: Arhitektonski fakultet u Beogradu)
- Površina zhvata : 153.42 ha

##### 5. DUP "Industrijska zona Centar"

- Godina donošenja: 1988.g.
- Izmjene I dopune DUP-a "Industrijska zona Centar" (Sl.list RCG OP 21/93) (obrađivač: DP Zavod za projektovanje i urbanizam, Prijepolje)
- Izmjene I dopune DUP-a "Industrijska zona Centar" (Sl.list RCG OP 38/06) (obrađivač: Arhitektonski fakultet u Beogradu)
- Površina zhvata : 17.3 ha

TABELARNI PRIKAZ IZRAĐENIH PLANOVA I PLANOVA KOJI SU U IZRADI

| VAŽEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA (godina starosti)  | PLANSKA DOKUMENTACIJA U IZRADI (planerska kuća koja je izrađuje)   |
|---|--|
| <p><b>1. PUP Opštine Rožaje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Urban design institute - Rožaje</li> <li>- Površina zahvata: 41500 ha</li> </ul> <p><b>2. GUP:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godina donošenja: 1980 (Sl.list SRCG OP 17/80)</li> <li>- Obradivač: Beograd project – Centar za planiranje urbanog razvoja Beograd</li> <li>- Površina zhvata: 593,72 ha</li> <li>- Izmjene i dopune GUP-a1993 (Sl.list RCG OP 21/93)</li> <li>- Izmjene i dopune GUP-a 2006 (Sl.list RCG OP 38/06)</li> <li>- Površina zhvata: 996.22 ha</li> <li>- Napomena: proširene su granice – nije data namjena</li> </ul> <p><b>3. DUP zone Centar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godina donošenja: 1984.g.</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 21/93)</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 38/06)</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list CG OP 14/09)</li> <li>- Površina zhvata : 218.39 ha</li> </ul> <p><b>4. DUP zone Ibarac</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godina donošenja: 1984.g.</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 21/93)</li> <li>- Površina zhvata : 156.80 ha</li> </ul> <p><b>5. DUP zone Suho Polje</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godina donošenja: 1984.g.</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 21/93)</li> <li>- Površina zhvata : 81.94 ha</li> </ul> <p><b>6. DUP zone Zeleni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godina donošenja: 1984.g.</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 21/93)</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 38/06)</li> <li>- Površina zhvata : 153.42 ha</li> </ul> <p><b>7. DUP industrijske zone Centar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godina donošenja: 1988.g.</li> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG</li> </ul> | <p><b>13. DUP Industrijske zone Centar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Urbanprojekt - Čačak</li> </ul> <p><b>14. DUP zone Centar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Urbanprojekt - Čačak</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <p>OP 21/93)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izmjene I dopune DUP Centar (Sl.list RCG OP 38/06)</li> <li>- Površina zhvata : 17.3 ha</li> </ul> <p>8. <b>LSL Rasadnik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Urban design institute - Rožaje</li> <li>- (Sl.list CG OP 30/10)</li> </ul> <p>9. <b>LSL Poslovno-komercijalni-turistički centar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Arhing –Bijelo Polje</li> <li>- (Sl.list RCG OP 15/10)</li> </ul> <p>10. <b>LSL Benzinska stanica – Đuranovića Luke</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Arhing –Bijelo Polje</li> <li>- (Sl.list RCG OP 15/10)</li> </ul> <p>11. <b>LSL Baza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Arhing –Bijelo Polje</li> <li>- (Sl.list RCG OP 08/10)</li> </ul> <p>12. <b>LSL Poslovni centar Aldi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obradivač: Arhing –Bijelo Polje</li> <li>- (Sl.list RCG OP 08/10)</li> </ul> |  |
|---|--|

• **PROSTORNI PLAN OPŠTINE ROŽAJE**

**PROSTORNI PLAN OPŠTINE ROŽAJE (POSTOJEĆI PLAN)** zahvata površinu od 41.300 ha od granice sa Republikom Srbijom, Kosovom i susjednom opštinom Berane i poklapa se sa administrativnim granicama Opštine Rožaje.

Prostorni Plan Opštine Rožaje donijet je još 1980 godine a izrada je povjerena firmi »Centar za planiranje urbanog razvoja – Beograd projekt «.

Izgrađenost prostora PP-a u proteklih dvadesetak godina je izrazito napredovala, prvenstveno u kompleksu individualnog stanovanja i to prevashodno na atraktivnim lokacijama, kako u dijelu urbanog jezgra opštine, tako i duž magistralnih i regionalnih saobraćajnica.

Osnovna karakteristika ove izgrađenosti je niska gustina nastanjenosti u određenim djelovima, dok na pojedinim djelovima stepen izgrađenosti eksponencijalno raste , odnosno velika disperzija izgradnje, odsustvo urbanističke regulacije i relativno visoka vrijednost objekata. Naime, iako se tradicionalni oblici stanovanja odlikuju urbanizovanim i visokim stepenom iskorišćenosti građevinskog zemljišta, ovdje se dešava jedan drugačiji proces, proces raspada naselja, njihove nekontrolisane i neusmjeravane eksplozije čiju osnovu čini izgradnja na katastarskim, a ne urbanističkim parcelama. Nekontrolisana disperzija je dovela do objektivno niske komunalne oprermljenosti novoizgrađenog stambenog fonda, naročito instalacijama hidrotehničke infrastrukture.

• **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE ROŽAJE**

**GENERALNI URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE ROŽAJE** Izmjene i dopune donijete još 1993.godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 21/93) koji je zahvatao površinu od 593.72 ha što činio oko 1.5% površine Prostornog Plana opštine Rožaje. Odluka o ptisupanju izmjena i dopuna GUP-a donijeta je 1992. godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj

17/92). Odlukom o izmjenama i dopunama GUP-a (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 22/04) granica GUP-a je proširena i iznosila je 715.25 ha što je činilo oko 1.73 % PUP-a.

Opština Rožaje je započela izmjene i dopune GUP-a Odlukom o pristupanju izradi izmjena i dopuna GUP-a Rožaja, za prostor DUP-ova "Industrijska zona Centar i Zeleni kao i proširenje granica istog" (Službeni list RCG – opštinski propisi, broj 38/06). Ovom odlukom pristupilo se proširenju granica GUP-a, tako da nova površina iznosi 996.22 ha, što je povećalo koeficijent urbanizacije i on sada iznosi 2.4%.

Prostor GUP-a je u potpunosti obuhvaćen Detaljnim urbanističkim planovima, tako da je u ovom smislu pokrivenost GUP-a zadovoljavajuća, i što nadalje omogućava detaljnu razradu pojedinih urbanih elemenata, zona i cjelina.

Područje GUP-a Rožaja, odlukije se prilično velikom stopom rasta stanovništva, tako da se i potrebe stanovnika povećavaju srazmjerno povećanju broju stanovnika. Uzimajući u obzir tu činjenicu proizilazi da se povećavaju potrebe za proširenjem komunalne infrastrukture, povećanje kapaciteta, kao i predviđanje novih infrastrukturnih elemenata. U perspektivi se može očekivati da će razvoj i drugih oblika privređivanja, osim turizma, bitno usloviti porast stalne populacije.

**KOMENTAR** Posmatrano sa urbanističke tačke gledišta, nedovoljna planiranost prostora GUP-a kao i postojeće zone DUP-ova koje su nerazrađene, i nedovoljan sistem realizacije urbanističkih planova kada se imaju u vidu privatni investitori, kao i spontanost dosadašnjeg razvoja pretežnog dijela izgrađenog prostora, doveli su do toga da je područje GUP-a Rožaja urbanistički nedovoljno organizovano. Iako je opština Rožaje u posljednjih nekoliko godina dala primat izgradnji saobraćajne i komunalne infrastrukture, a uzimajući u obzir skromna sredstva nije bila u mogućnosti u potpunosti realizovati potrebe korisnika prostora. Prije svega, tu je prisutna nedovoljna komunalna opremljenost pojedinih zona urbanog naselja, tj djelova GUP-a koji je već podlegao urbanističkoj razradi. Posebne teškoće čini veliki porast stanovništva, kao i njihove potrebe za povećanjem kapaciteta. I pored svega navedenog, Opština Rožaje može da nosi epitet urbane sredine, odnosno grada, prije svega zahvaljujući novoizgrađenim elementima saobraćajne infrastrukture, uređenjem javnih površina užeg centra grada, izgradnjom i novim planovima za rekonstrukciju glavnog gradskog vodovoda.

Novim Zakonom o Uređenju prostora i izgradnji objekata **briše** se pojam Generalnog urbanističkog plana.

- **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZONA CENTAR"**

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZONA CENTAR"** Izmjene i dopune donijete još 1993.godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 21/93) koji je zahvatao površinu od 167.88 ha što činilo oko 28.3% površine GUP-a opštine Rožaje iz 1993 god.

Odluka o prisupanju iznjena i dopuna DUP-a "Zona Centar" donijeta je 1992. godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 17/92)

Opština Rožaje je započela izmjene i dopune DUP-a Odlukom o pristupanju izradi izmjena i dopuna "Zona Centar" (Službeni list RCG – opštinski propisi, broj 38/06). Izradom novog DUP-a povećava se površina i ona sada iznosi 218.39 ha, odnosno 21.9% novog GUP-a.

Ovaj DUP je pretrpeo i manje izmjene Odlukom o izradi Izmjena i dopuna DUP-a Zona "Centar" (Službeni list SCG – opštinski propisi, broj 14/09).



KOMENTAR: Realizovano je oko 90% planiranih kapaciteta. Područje zahvaćeno ovim Planom nije u potpunosti privedeno namjeni. Plan nije u potpunosti razrađen, tj. postoje djelovi DUP-a koji nisu obuhvaćeni urbanističkom razradom. uzimajući u obzir veličinu i složenost ovog DUP-a neophodno je pomenuti DUP podijeliti u više manjih što bi olakšalo i u prostilo izmjene i dopune.

- **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA CENTAR"**

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA CENTAR"** Izmjene i dopune donijete još 1993.godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 21/93) koji je zahvatao površinu od 19.10 ha što činilo oko 3.21% površine prvobitnog GUP-a opštine Rožaje. Odluka o ptisupanju iznjena i dopuna DUP-a "Industrijska zona Centar" donijeta je 1992. godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 17/92)

Opština Rožaje je započela izmjene i dopune DUP-a Odlukom o pristupanju izradi izmjena i dopuna "Zona Centar" (Službeni list RCG – opštinski propisi, broj 38/06). Izradom novog DUP-a povećava se površina i ona sada iznosi 17.3 ha, odnosno 1.73% novog GUP-a.

- **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA ZELENI"**

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA ZELENI"** Izmjene i dopune donijete još 1993.godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 21/93) koji je zahvatao površinu od 61.50 ha što činilo oko 10.5 % površine prvobitnog GUP-a opštine Rožaje. Odluka o ptisupanju iznjena i dopuna DUP-a "Industrijska zona Zeleni" donijeta je 1992. godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 17/92)

Opština Rožaje je započela izmjene i dopune DUP-a Odlukom o pristupanju izradi izmjena i dopuna "Zona Centar" (Službeni list RCG – opštinski propisi, broj 38/06). Izradom novog DUP-a povećava se površina i ona sada iznosi 153.42 ha, odnosno 15.4% novog GUP-a.

KOMENTAR: Realizovano je oko 80% planiranih kapaciteta. U međuvremenu došlo je do morfoloških izmjena u prostoru u odnosu na prethodni DUP, kao i pojave izgradnje stambenih objekata. Potrebno je pristupiti detaljnojizradi izmjena i dopuna.

- **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "IBARAC"**

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "IBARAC"** Izmjene i dopune donijete još 1993.godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 21/93) koji je zahvatao površinu od 87.51 ha što činilo oko 14.7 % površine ppvobitnog GUP-a opštine Rožaje. Odluka o ptisupanju iznjena i dopuna DUP-a "Ibarac" donijeta je 1992. godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 17/92)

Izradom novog DUP-a povećala bi se površina i ona sada iznosi 156.80 ha, odnosno 15.74% novog GUP-a.

KOMENTAR: Realizovano je oko 40% planiranih kapaciteta. U međuvremenu došlo je do morfoloških izmjena u prostoru u odnosu na prethodni DUP, kao i pojave potreba za detaljnom razradom određenih djelova DUP-a. Potrebno je pristupiti izradi izmjena i dopuna.

- **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "SUHO POLJE"**

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "SUHO POLJE"** Izmjene i dopune donijete još 1993.godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 21/93) koji je zahvatao površinu od 41.7 ha što činilo oko 7.8% površine postojećeg GUP-a opštine Rožaje. Odluka o ptisupanju iznjena i dopuna DUP-a "Ibarac" donijeta je 1992. godine (Službeni list SRCG – opštinski propisi, broj 17/92)

Izradom novog DUP-a povećala bi se površina i ona sada iznosi 81.94 ha, odnosno 8.23% novog GUP-a.

KOMENTAR: Realizovano je oko 40% planiranih kapaciteta. U međuvremenu došlo je do morfoloških izmjena u prostoru u odnosu na prethodni DUP, kao i pojave potreba za detaljnom razradom određenih djelova DUP-a. Potrebno je pristupiti izradi izmjena i dopuna.

---

### **3. REALIZACIJA PROGRAMA UREĐENJA PROSTORA, OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM**

---

#### **- DONEŠENI PLANSKI DOKUMENTI**

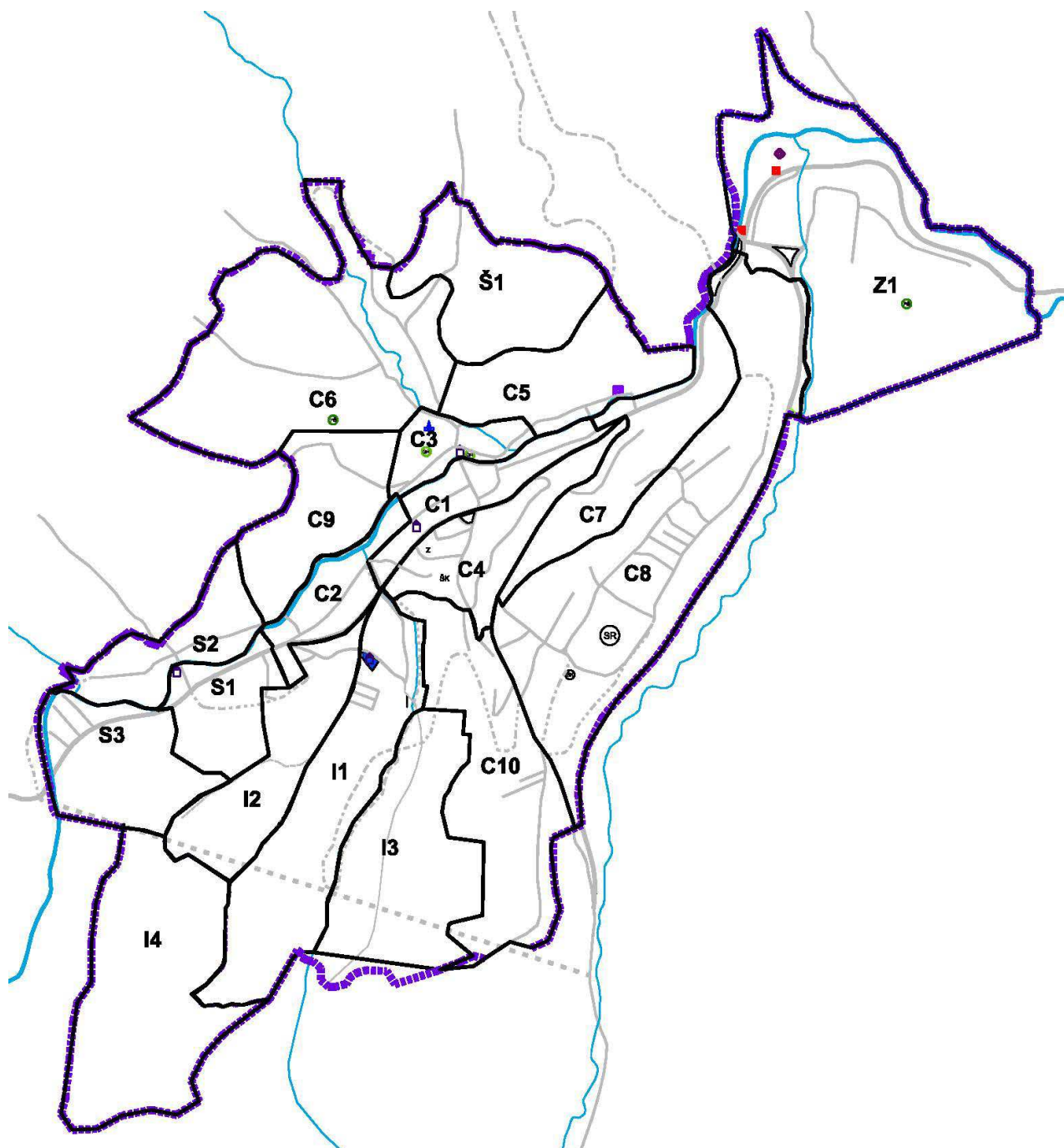
- **PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE ROŽAJE**

Opština Rožaje donijela je **PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA** opštine kojim su definisani osnovni pravci i smjernice razvoja cjelokupne teritorije opštine, kao i osnovne razvojne zone kao i ostalih prioriternih uslova. Izradom PUP-a opštine stvaraju se uslovi za valorizaciju pojedinih strateških lokaliteta koji će omogućiti racionalnije i kvalitetnije korišćenje prostora a uzevši u obzir činjenicu da je Strategijom razvoja opštine Rožaje definisano da su osnovni pravci razvoja teritorije opštine: turizam, poljoprivreda kao i šumarstvo. Ovim oblastima se daje poseban akcenat u smislu mjera pospješenja i unapređenja ambijenta i razvoja. Lokaliteti koji su prepoznati kao potencijalni turistički interesantni i koji imaju potencijala razvoja ove oblasti su: Hajla i Štedim, Rujišta, Ravništa, Turjak...

Prostorno-urbanistički plan opštine Rožaje predstavlja sintezu Prostornog plana i Generalnog urbanističkog plana kako po svom sadržaju, tako i prema obimu i smjernicama koje sadrži, Naime sam PUP obrađuje cjelokupnu teritoriju opštine sa dafinisanjem osnovnih namjena površina, opštom infrastrukturom i razvojem pojedinih lokaliteta, i zona, sa druge strane dio PUP-a obrađuje detaljno pojedine zone, prije svega zone koje obuhvataju područja za koja je već izrađena planska dokumentacija nižeg reda- Detaljni urbanistički planovi, dajući im osnovne smjernice detaljne namjene površina, infrastrukturne koridore, kao i uslove realizacije pojedinih kapitalnih investicija.

Jedne od kapitalnih investicija koje su obrađene PUP-om su: Gradski kolektor sa postrojenjem za prečišćavanjem otpadnih voda, II faza zaobilaznice, date su smjernice za izradu pojedinih lokaliteta kao što su LSL Hajla i Štedim, LSL Rujišta,...

Dio PUP-a koji se odnosi na pogručje GUP-a detaljno je razrađeno, date namjene površina, u određenim djelovima promjenjena je namjena površina. Ono što je karakteristično za postojeću plansku dokumentaciju i pristup davanja smjernica jeste sagledavanje površina velikih planova, i podjela na urbanističke zone. Ovakva podjela daje lakšu i efikasniju izmjenu planova, fleksibilnije prilagođavanje potrebama korisnika prostora.



Što se tiče iskorišćenja energije i energetskeg potencijala predviđeno je da se obradi i oblast iskorišćenja hidropotencijala, prije svega iskorišćenje kapaciteta sliva Ibra, oblast iskorišćenja solarne energije, energije vjetrova i jedan od neiskorišćenih potencijala odnosno biomase.

Očuvanje životne okoline kao jedan osnovnih principa koji mora biti ispoštovan uz mogućnost planiranog i regulisanog razvoja opštine sa svim infrastrukturnim i komunalnim opremanjem.

**- PLANSKI DOKUMENTI ČIJA JE IZRADA U TOKU**

• **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "INDUSTRIJSKA ZONA CENTAR"**

Uzimajući u obzir atraktivnost lokacije (u strogom centru grada smještena je fabrika za preradu drveta Gopnji Ibar čija ekonomska opravdanost se dovodi u pitanje) a i činjenice da je konfiguracija terena takva da je i određeni dio gradskog naselja nepristupačan i neprimjenljiv za izgradnju, neophodno je bilo sagledati opšte postavke namjene ovih površina i sagledati novi pristup razvoja urbanog dijela grada. Uz sve navedene činjenice Opština Rožaje je započela izmjene i dopune DUP-a "INDUSTRIJSKA ZONA CENTAR". Izmjenama će biti predviđene nove namjene površina a sve u cilju proširenja urbanog jezgra grada. Relativno mala površina plana daje mogućnosti brze izrade i smještanje osnovnih kapaciteta grada koji su neohodni i koji bi pospješili ukupan ambijent grada kao moderno razvijene urbane cjeline.

- Površina zahvata: 17,81 ha
- Obrađivač "Urban projekt" Čačak
- Plan je u fazi izrade prijedloga

• **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZONA CENTAR"**

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Zona Centar" koje su bile malog obima, obrađeni su uglavnom javni objekti odnosno objekti od opšteg značaja kao što su: zagrada Opštine Rožaje, Vjerski obrazovni centar, Centar za kulturu, most na Ibru... Plan je prošao cjelokupni zakonsku proceduru i donijet od strane Skupštine opštine.

- Površina zahvata: 223.50 ara
- Obrađivač "Urban projekt" Čačak
- Plan je u fazi izrade nacrti

**- UČEŠĆE JAVNOSTI PRI IZRADI PLANSKIH DOKUMENATA**

Zakonomo uređenju prostora i izgradnji objekata je propisano da prilikom donošenja planskih dokumenata obavezan dio procedure donošenja je i učestvovanje javnosti, odnosno javna rasprava. Kao jedan veoma koristan mehanizam i primijenjen na adekvatan način može u mnogome pospješiti kvalitet samog plana. Opština Rožaje, odnosno organ koji je nosilac pripremljenih radova sprovodio je za svaki plan javnu proceduru gdje su u skladu sa zakonom objavljivani pozivi svim zainteresovanim licima. Išlo se i korak dalje, pozivi su objavljivani i na lokalnom radiju i oglasnoj tabli opštine.

Na javnim raspravama, pored obrađivača, investitora i nosioca pripremljenih poslova odaziv je bio veoma loš. Uglavnom su prisustvovali predstavnici medija (lokalni radio) i predstavnici lokalnih javnih institucija. Ukupan odaziv građana može se ocijeniti kao veoma slab. Veoma je bilo loše stanje i ako se uzme u obzir inicijativa građana za izradom i učešćem u izradi planova osim zainteresovanih lica.

**- FINANSIRANJE IZRADE (IZVORI, PROBLEMI U FINANSIRANJU)**

Osnovno finansiranje izrade planske dokumentacije definisano je Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata. Što se tiče finansiranja ostalih planskih dokumenata i pored veoma malih finansijskih mogućnosti odrađen je dio planske dokumentacije. Nedostatak finansijskih sredstava je osnovni razlog zbog kojeg nije u potpunosti realizovan Gogišnji program uređenja prostora za 2012. godinu.

**- UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

U protekloj godini odrađen je dio investicionih aktivnosti kojim se pospješuje ambijent cjelokupnog uređenja prostora. Naime odrađen je veliki dio infrastrukturnih objekata, kao što su rekonstrukcije i sanacije puteva, izgradnja novih puteva, pješačkih staza, ... Izgradnju ovih objekata Opština Rožaje realizovala je u saradnji sa Vladom Crna Gore, Direkcijom za javne radove, Direkcijom za saobraćaj, nevladinim organizacijama, dok je neke investicije samostalno realizovala. Dat je značaj na uređenju gradskog dijela grada u smislu kultivisanja zelenih površina. Pored ovih investicija jedan dio sredstava usmeren je bio prema izradi planske dokumentacije a jedan dio izradi projektne dokumentacije.

### - NEZAVRŠENE OBAVEZE

Što se tiče nezavršenih obaveza po Godišnjem program uređenja prostora za 2012. mogu se razvrstati u više kategorija.

#### IZRADA PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prije svega izrada planske dokumentacije nije u potpunosti realizovana, jedan dio planova je u fazi izrade dok je ostali dio planske dokumentacije izrađen i usvojen. Ono što je veoma olakšalo izradu planova jesu i smjernice koje su date PUP-om.

**Napomena:** Započeti su pripremni poslovi na izradi: LSL Hajla i Štedim, LSL Ravnište, DUP-a "Industrijska zona Zeleni"

Realizacija i dinamika ovih planova je uslovljena finansijskim sredstvima.

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "HAJLA I ŠTEDIM"**, površina cca 4300 ha, namjena po PP-u Crne Gore turistička zona sa smještajnim kapacitetima. Lokalitet je obuhvaćen budućim Prostorno-urbanističkim planom za to područje u cjelini. Sredstva za izradu obezbijediće se iz budžeta opštine Rožaje i ostalih izvora finansiranja u skladu sa zakonom.

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "RAVNIŠTE"**, u mjestu zvanom Seošnica predstavlja po svom budućem sadržaju jednu od repernih tačaka razvoja privatnog zimskog, ljetnjeg i izletničkog turizma gdje će se pojaviti svi neophodni uslovi za valorizaciju ovog poteza.

Lokaciju je obuhvaćena budućim Prostorno-urbanističkim planom za to područje u cjelini. Sredstva za izradu obezbijediće se iz budžeta opštine Rožaje.

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "GOLF TERENI RUJIŠTE"** u mjestu zvanom Rujište predstavlja po svom budućem sadržaju jednu od repernih tačaka razvoja privatnog zimskog, ljetnjeg i izletničkog turizma gdje će se pojaviti svi neophodni uslovi za valorizaciju ovog poteza. Usvajanje izrade ovog plana proisteklo je iz Nacionalne strategije razvoja golfa u Crnoj Gori gdje je ovaj lokalitet prepoznat kao izuzetan za ovu vrstu rekreacije i turizma.

### - DOKUMENTACIONA OSNOVA

Pored baznih studija koje su rađene za potrebe Prostornog plana Crne Gore, sektorskih studija iz različitih oblasti kao što su : energetika, šumarstvo, upravljanje čvrstim otpadom, zaštita životne sredine, veoma je važna i izrada posebnih ažuriranih i inoviranih studija koje bi koristile kao osnova za planiranje i određivanje strateških pravaca.

- Pravci razvoj Crne Gore-ekološke države, 2002.
- Nacionalna strategija održivog razvoja crne gore 2006
- Nacionalni program zaštite životne sredine 2006
- Regionalni razvoj Crne Gore, Republički sekretarijat za razvoj, Podgorica, 1998., dokument usvojen novembra 1998.

- Niz nacionalnih sektorskih strategija i master planova (turizam, održivi razvoj, saobraćaj, energetika, energetska efikasnost, upravljanje čvrstim i tečnim otpadom...),
- Podaci i izveštaji o stanju životne sredine, zdravstvenom stanju stanovništva.
- Podaci o stanovništvu iz Popisa 2002.
- Integralnu studiju razvoja opštine Rožaje 2003
- Okvirni nacrt strategije razvoja opštine Rožaje 2004
- Demografska studija,
- Socio-ekonomska studija
- Studija saobraćaja
- Strateška procjena uticaja PUP-a na životnu sredinu

Jedanna od veoma važnih studija koje su izrađene iz oblasti komunalne infrastrukture jeste i **Studija tretmana otpadnih voda i vodosnadbijevanja opštine Rožaje**. Ovom studijom se, poslije detaljnih ispitivanja na terenu i analizom podataka, daje rješenje sakupljanja, odvođenja i tretmana otpadnih voda gradskog područja. Dato je rješenje i lokacija postrojenja otpadnih voda kao i tehnologija prečišćavanja. U oblasti vodosnadbijevanja pored obrađenog primarnog gradskog vodovoda i glavnog gradskog rezervoara, obrađena je i sekundarna mreža vodosnadbijevanja, rješenje pokrivanja područja koja imaju problem sa vodom, smanjenje gubitaka na mreži kao i planiranje mreže za buduće potrebe stanovništva.

#### **- OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM**

Iz ranije navedenih razloga smjernice planskih dokumenata nijesu dosledno poštovane, zbog čega je došlo do izvjesnih odstupanja. Najveći problem predstavlja stihijska neplanska gradnja ranijih godina koja je uglavnom koncentrisana na pojedinačnim atraktivnim lokacijama koje nisu pokrivene ili nisu dovoljno razrađene planskim dokumentom. Na taj način prostor je urbanistički narušen. U pogledu infrastrukture, investicije nisu bile srazmjerne potrebama, tako da je evidentan nedostatak hidrotehničke infrastrukture na značajnom dijelu teritorije opštine, kao i neodgovarajući stepen razvoja ostale infrastrukture.

U vremenu donošenja planskih dokumenata, nijesu preduzimane značajnije mjere na sprovođenju planova. Odnos planske dokumentacije, njenog sprovođenja i upravljanja prostorom može se ocijeniti po sljedećim bitnim činiocima prostora:

- Individualna izgradnja, kako stambena, tako i poslovna, odvijala se, uglavnom, u okvirima i po smjernicama postojećih planova. Međutim, nefleksibilnost postojećih planova dovodi do smanjenja mogućnosti izgradnje, što zbog potreba za izgradnjom koje stalno rastu, dovodi do povećanja nelegalne izgradnje. Kako ne postoje praktična i zakonska rješenja za suzbijanje nelegalne gradnje, upravljanje prostorom su zamijenili spontani procesi koji prijete da bitno ugroze planski prostor — kako sa funkcionalnog, tako i sa ambijentalnog aspekta.
- Izgradnja poslovnih objekata za potrebe malih i srednjih preduzeća je u začetku, ali jasno pokazuje znake ekspanzije u skoroj budućnosti, što će, zbog neprilagođenih planova ili neizgrađenih saobraćajnica i druge infrastrukture, neminovno voditi nepovoljnim ograničenjima planskog razvoja i konfliktima interesa. Izgradnja za potrebe velikih preduzeća je u zastoju i često se svodi na neke relativno male investicije u cilju održavanja funkcionisanja.
- U oblasti saobraćaja i tehničke infrastrukture bilo je znatnih ulaganja ali ne prema iskazanim potrebama, pogotovu u oblasti mreže ulica u naseljima i pješačkih komunikacija, atmosferske kanalizacije... Pitanja kvalitetnog vodosnadbijevanja i

tretmana otpadnih voda nijesu riješena. Izuzetak čini oblast telekomunikacija gdje je postignut zanačajan napredak prema izvještaju Telekoma Crne Gore. Poseban problem je sanacija i izgradnja fekalne kanalizacije sa uređajima za tretman otpadnih voda u skladu sa propisima o zaštiti životne sredine.

- Određeni dio planova su jako stari i nijesu usaglašeni sa važećim i novousvojenim Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, nijesu urađeni u digitalnom obliku i treba uraditi zakonom propisane izmjene i dopune. Ima planova koji nijesu realizovani, planova koje je teško sprovesti. Opština Rožaje je malim dijelom pokrivena valjanim detaljnim planovima, dok je na terenu neplanskom individualnom gradnjom zauzet mnogo veći prostor, čak i u zonama koje su DUP-ovima planirane za drugu namjenu. Većina planova koji se budu radili predstavljaju sanacione planove. Van zone DUP-ova, započete su izrade Lokalnih studija lokacija koje nisu u stanju dati šire urbanističke smjernice.
- Izgrađen je veliki broj objekata sa odobrenjem, a određeni broj bez odobrenja za izgradnju – za oba slučaja nema potrebnih komunalnih objekata, nema adekvatnih saobraćajnica i parkinga, a posebno nedostaje ili je neadekvatna fekalna kanalizacija sa prečišćivačima i ispuštima u Rijeku Ibar, kao ni adekvatne deponije za otpad, te je neophodno kao prioritet da bude izgradnja ovih infrastrukturnih objekata.
- Evidentni problemi odvođenja kanizacionog otpada, nepostojanje prečišćivača određenih privrednih subjekata, nepostojanje gradskog kolektora.
- Jedan od velikih problema je i dio neuređenog korita rijeke Ibra koji se u zimskom periodu izliva i pravi materijalnu štetu na objektima i parcelama, nepostojanje i loše uređenje prostora predviđenih za groblja.
- Jedna od činjenica da u opštini Rožaje, a prema podacima Zavoda za zaštitu spomenika kulturne baštine, nema objekata koji su kategorisani kao objekti od kulturnog značaja. Neophodno je napraviti analizu, kategorizaciju i evidenciju objekata i lokaliteta koji imaju karakter objekata kulturne baštine. Samim tim bi prilikom izrade planske dokumentacije bio dat akcenat i na ovu oblast.

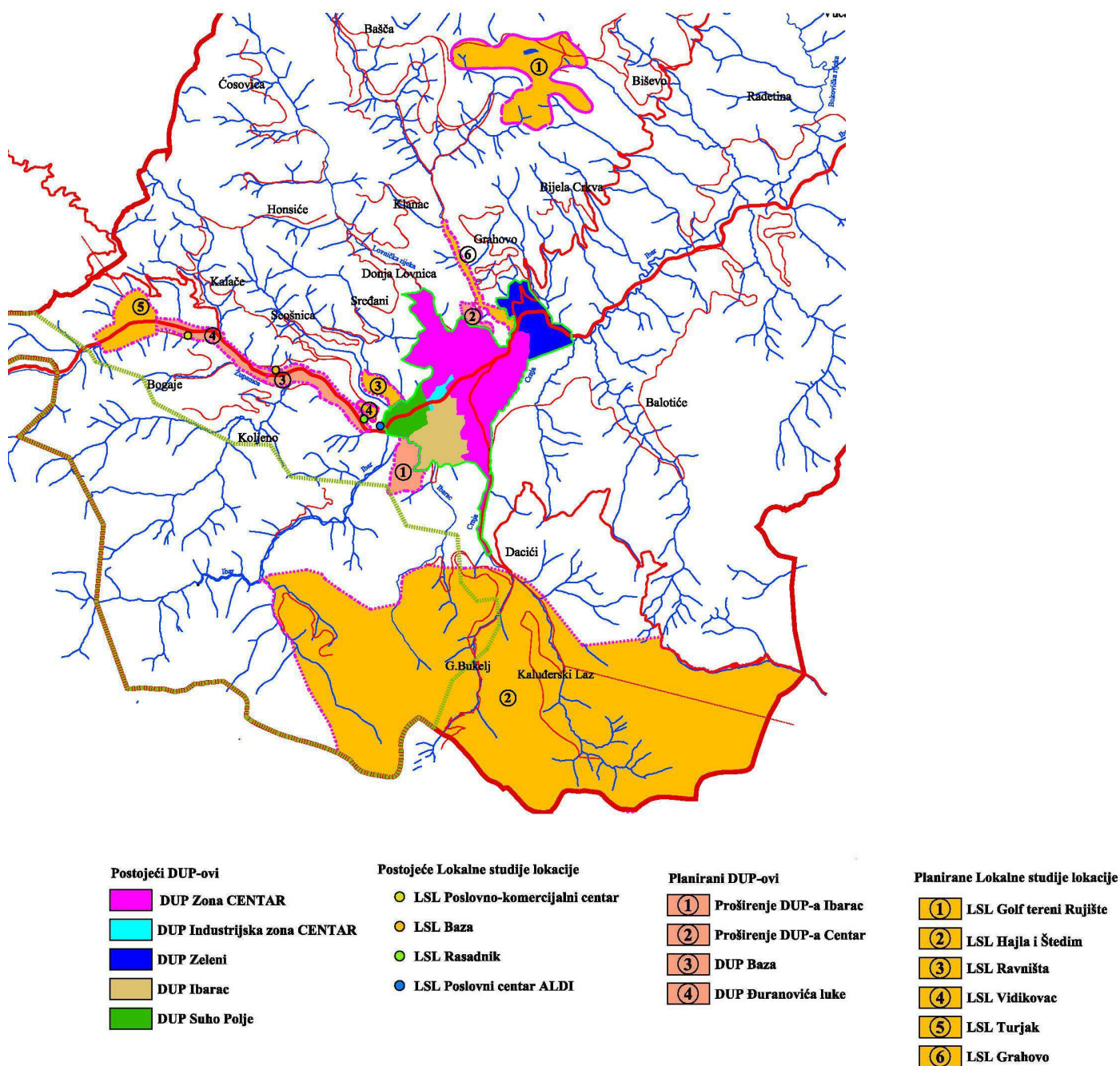
**ZAGAĐIVAČI.** Kanizacione vode se ne prečišćavaju i direktno zagađuju vodene ekosisteme rijeke Ibar. Prednost očuvanja životne sredine doprinijela je i nelikvidnost određenih privrednih industrijskih subjekata, koji su potencijalni zagađivači, tako da se može reći da je u tom smislu očuvanje životne sredine na zadovoljavajućem nivou. Jedan od problema evidentnih je nepostojanje adekvatne deponije čvrstog otpada, prije svega za odlaganje drvnog otpada, klaničnog otpada, i drugih vrsta otpada. Pojava divljih deponija koje mogu ugroziti vodene tokove na teritoriji opštine mogu biti potencijalni uzročnik zagađenja. Prije svega u najvećem dijelu se javljaju deponije drvnog otpada. Aktivnosti na smanjenju i pojavi takvih deponija započelo je Javno preduzeće "Komunalno" lociranjem kontejnera na ruralnim djelovima grada.

**GRADSKA DEPONIJA.** Kompleksno zagađivanje voda, vazduha i zemljišta potiče od postojeće deponije smeća, kao i drugih divljih deponija raznog komunalnog i drugog otpada organskog porijekla. Određene količine otpada sa deponije direktno dospijevaju u rijeku, a atmosferijama zagađene vode sa deponija, koje sadrže štetne i opasne materije, spiraju se takođe u korito rijeke. Zagađivanje zemljišta i podzemnih voda podstiče se razgrađivanjem organskih materija sa gradske deponije, dok zagađivanje u vazduhu (aerogagađivanje) nastaje spaljivanjem smeća na deponiji što proizvodi toksične gasove (dim, toksični pepeo, smrad) i na taj način se direktno ugrožavaju

okolna naselja i grad u cjelini. Nepostojanje adekvatnih deponija za tretiranje različite vrste otpada može predstajati veoma ozbiljan problem za cjelokupan ekosistem.

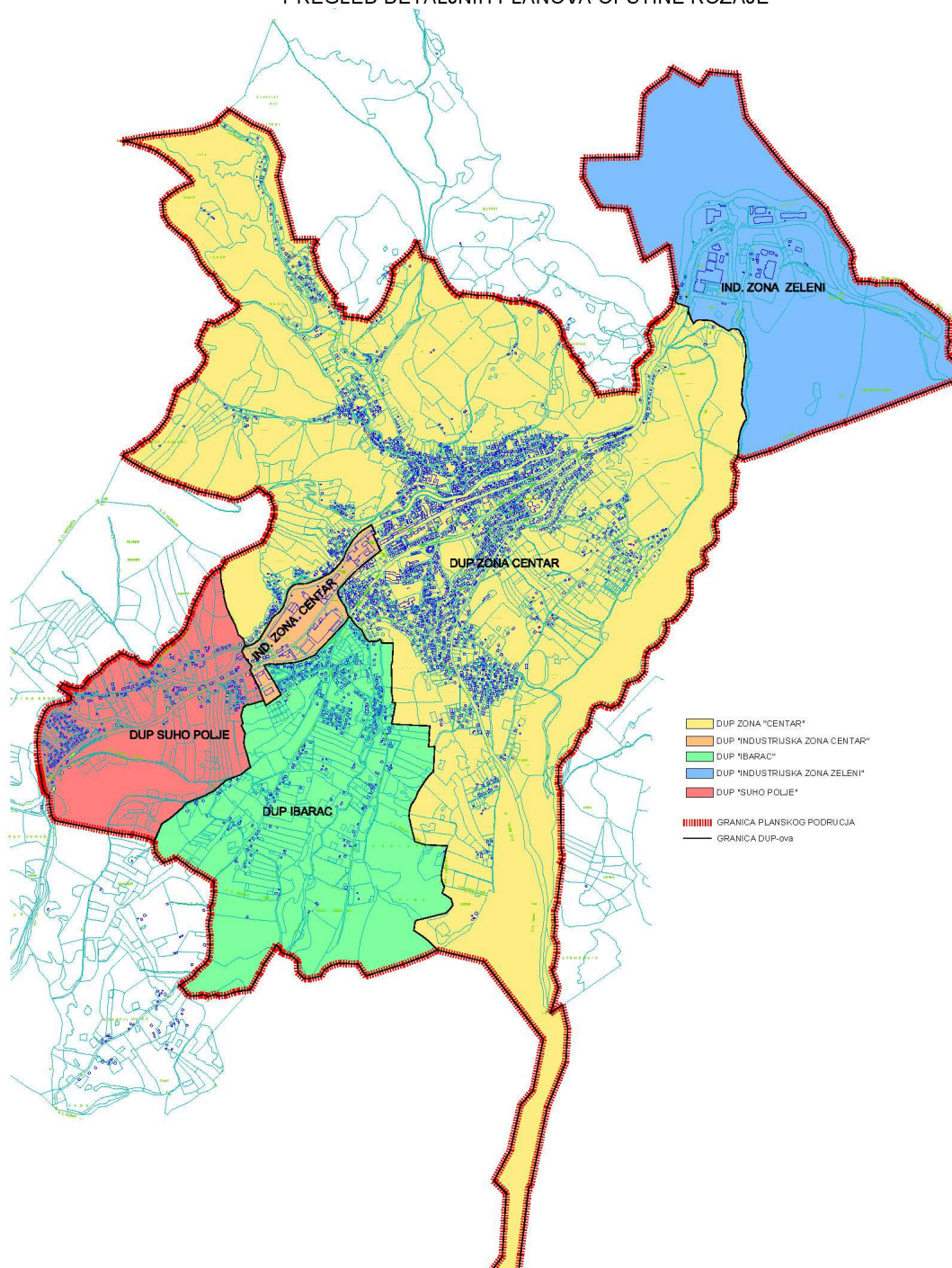
**ZAŠTITA ŽIVOTNOG PROSTORA.** Zaštita životne sredine podrazumeva trajnu zaštitu prirodnih i stvorenih vrednosti u cilju održavanja i poboljšanja kvaliteta sredine teritorije teritorije opštine Rožaje i šireg okruženja. Osnovni prirodni elementi ovog podneblja od značaja za zaštitu su: šume i biljni ekosistem, izvori i površinski i podzemni vodotoci, prirodna vegetacija sa karakterističnim florističkim sastavom i osnovne karakteristike prirodnog reljefa. Osnovni stvoreni elementi od značaja za zaštitu sva poljoprivredna i šumska zemljišta, postojeće gradsko zelenilo i pošumljene površine duž saobraćajnica.

#### 4. SINTEZNA KARTA

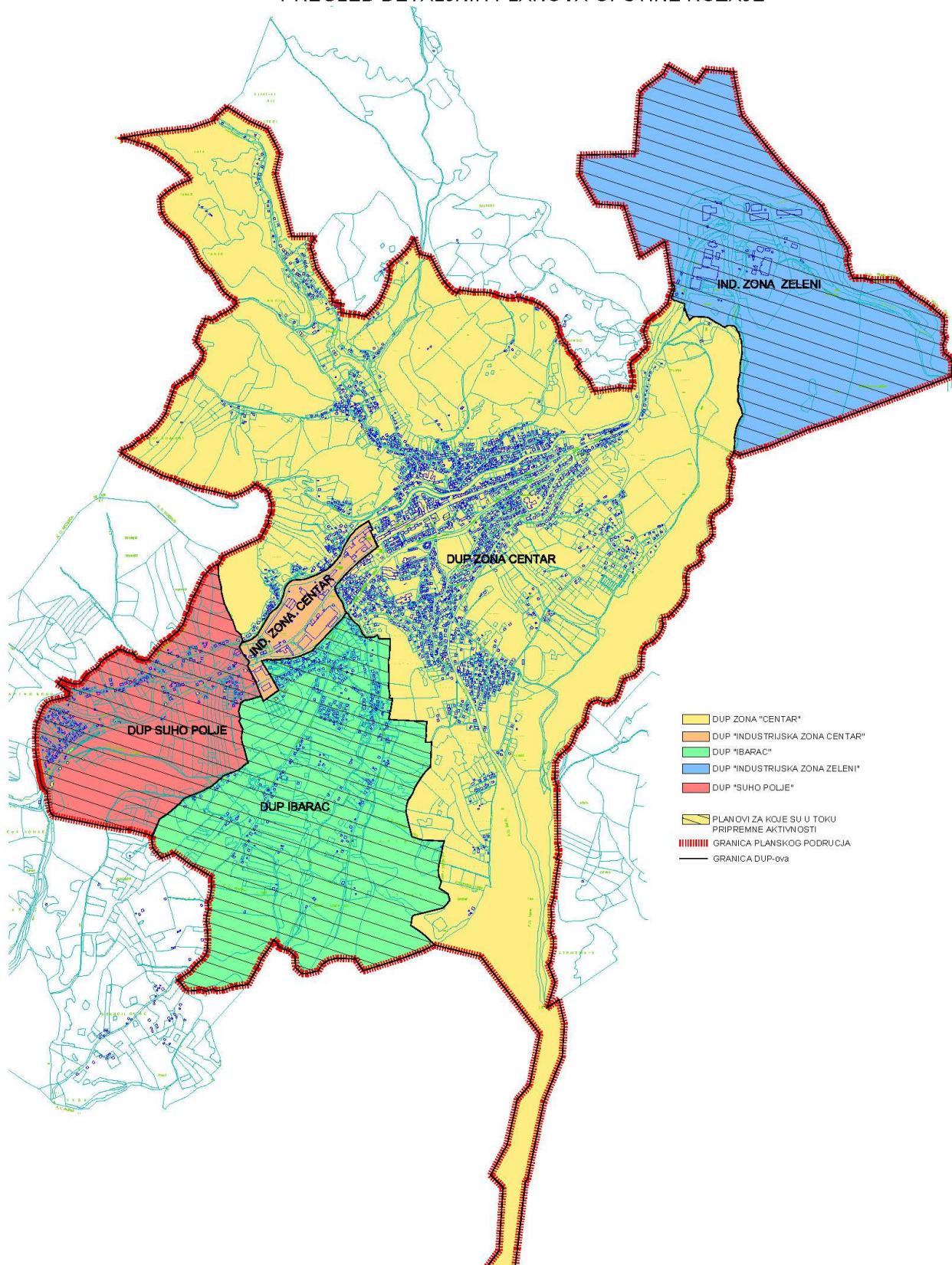




PREGLED DETALJNIH PLANOVA OPŠTINE ROŽAJE



PREGLED DETALJNIH PLANOVA OPŠTINE ROŽAJE



PLANOVI ZA KOJE JE NEOPHODNO ZAPOCETI IZRADU

## 5. PREGLED POVRŠINA TERITORIJE OPŠTINE ROŽAJE

Ukupna površina teritorije opštine iznosi 41679,48 ha od čega je po kulturama zastupljeno:

| Namjena               | Površina (ha) |
|-----------------------|---------------|
| Građevinsko zemljište | 996,22        |
| Njive                 | 2588,13       |
| Voćnjaci              | 16,17         |
| Livade                | 5423,71       |
| Pašnjaci              | 10447,25      |
| Močvare               | 2,12          |
| Šume                  | 19515,1       |
| Kuće I dvorišta       | 75,25         |
| Putevi                | 28,14         |
| Ulice                 | 5,82          |
| Voditoci-rijeke       | 177,75        |
| Trgovi                | 0,59          |
| Sportski tereni       | 6,5           |
| Groblja               | 36,61         |
| Kamenjar              | 2632,52       |

Podaci su dobijeni od uprave za nekretnine Crne Gore-područne jedinice Rožaje.

## 6. DEMOGRAFSKA KRETANJA

U opštini Rožaje živi prema zadnjem popisu 23 312 stanovnika od čega oko 12 761 u gradskom urbanom području.

Što se tiče demografskih kretanja stanovnika možemo ih prema trenutnom trenutnom trendu podijeliti u tri kategorije

- 1) Kretanja stanovnika koja se nalaze na privremenom radu u inostranstavu;
- 2) Kretanje stanovnika koja se odnose na migracije unutar teritorije opštine;
- 3) Kretanje stanovnika koja se odnose na migracije ka drugim opštinama.

1) Kretanje stanovnika koja se nalaze na privremenom radu u inostranstvu je trend koji je permanentno bio prisutan u opštini Rožaje posljednjih desetak godina. Prema procjeni na privremenom radu u inostranstvu se nalazi preko 5.000 stanovnika

2) kretanje stanovnika unutar teritorije opštine. U posljednjih nekoliko godina povećava se migracija stanovnika sa sela u gradsko područje. Formiranje novih naselja najčešće se dešava po rubovima gradskih naselja, glavnih saobraćajnica, riječnih korita i uglavnom su neplanska naselja sa veoma malim nivoom opremljenosti komunalnom infratrukturom. Ta pojava se

stihijski dešava i veoma je tesko predvidjeti i procijeniti intenzitet i potrebne uslove za uređenjem takvih naselja. Broj stanovnika u gradu permanentno raste.

3) Kretanje stanovnika koja se odnose na migracije ka drugim opštinama je takođe pojava koja je prisutna u zadnjih nekoliko godina. Uglavnom su kretanja stanovnika bila prema primorskim opštinama i Podgorici. Najčešći motiv je posao.

## 7. SPROVOĐENJE PODZAKONSKIH AKATA

Što se tiče podzakonskih akata prije svega neohodno je pomenuti da usvajanjem Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata kojim su uvedene znatne izmjene u odnosu na predne propise, nametnuo je izradu određenih podzakonskih akata. Opština Rožaje je donijela određeni dio lokalnih podzakonskih akata koji definišu odedene oblasti. Odluke koje je Opština Rožaje donijela je:

Odluku o izgranji objekata,  
 Odluku o privremenim objektima,  
 Odluku o lokalnim putevima,  
 Odluku o bezbijednosti saobraćaja,  
 Odluku o visini naknade za uređenje građevinskog zemljišta  
 Odluku o uslovima, načinu gazdovanja, korišćenja i zaštitu izvorišnih voda

Neophodno je donijeti još odluka koje bi bliže definisale oblast komunalnih djelatnosti kao što su: Odluka o grobljima, Odluka o parkiralištima, razne odluke o zaštiti odedenih lokaliteta, kao i ostale odluke koje definišu određene oblasti.

Ono što je evidentno da je donošenjem Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata prihod opštine po osnovu naknade za uređenje građevinskog zemljišta znatno je umanjen iz razloga što je zakonom definisano da naknada mora biti izmirine prije upotrebne dozvole.

## 8. IZDATI AKTI

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine u protekloj godini a zaključno sa 01.10.2012. godine donio je sljedeće akte:

Objekti sa građevinskom dozvolom a bez upotrebne dozvole

| Vrsta objekta              | Broj objekata |
|----------------------------|---------------|
| Stambeni porodični objekti | 14            |
| Kolektivni objekti         | -             |
| Poslovni objekti           | 2             |
| Poslovno-stambeni objekti  | 2             |
| Infrastrukturni objekti    | 3             |
| Pomoćni objekti            | 3             |

Urbanističko-tehnički uslovi

| Vrsta objekta              | Broj objekata |
|----------------------------|---------------|
| Stambeni porodični objekti | 21            |
| Poslovni objekti           | 2             |
| Poslovno-stambeni objekti  | 1             |
| Infrastrukturni objekti    | 2             |

## 9. PRIVREMENI OBJEKTI

Što se tiče privremenih objekata i izgradnje privremenih objekata Odlukom o privremenim objektima koju je donijela Skupština Opštine Rožaje definisane su vrste privremenih objekata, kao i bliži uslovi za postavljanje privremenih objekata. Među lokacijama na kojima je bilo najviše zahtjeva za postavljanje privremenih objekata je gradski trg, na kom je i u najveći broj privremenih objekata. Opština Rožaje je donijela i "Godišnji plan privremenih objekata na javnim površinama" za ovu godinu. U sljedećij tabeli je dat i prikaz izdatih dozvola za privremene objekte.

Privremeni objekti

UTU

| Vrsta objekta      | Broj objekata |
|--------------------|---------------|
| Privremeni objekti | 18            |

Odobrnja za postavljanje

| Vrsta objekta      | Broj objekata |
|--------------------|---------------|
| Privremeni objekti | 8             |

## 10. ANALIZA INVESTICIONIH POTENCIJALA

Opština Rožaje ima veoma veliki broj lokacija gdje se javljaju određeni elementi urbanog naselja a koje nisu pokrivena detaljnom urbanističkom razradom, kao što su : Grahovo, Baza, Crnja... Veliki broj izgrađenih objekata bez planske regulative može da dovede do devastacije prostora i sve nadalje intervencije nebi bile toliko učinkovite. Sa druge strane lokaliteti kao što su Hajla i Štedim predstavljaju izuzetne potencijale za razvoj zimskog i ljetnjeg turizma. Netaknuta priroda i relativno mala udaljenost od gradskog urbanog jezgra trebaju biti jedan od osnovnih pravaca razvoja ekonomije opštine.

Kao jedan od najvećih potencijala opštine prepoznati su turistički kapaciteti na dijelu planine Hajle, Štedima i Cmiljevice. Pažnju treba usmjeriti na zahtjeve potencijalnih investitora. Na osnovu novih potreba nastalih u proteklom periodu, kao i brojnih zahtjeva korisnika prostora, u proteklih

nekoliko godina neophodno je pristupiti izradi nekoliko novih planskih dokumenata. Izradom novih planskih dokumenata stvorice se uslovi za realno sprovođenje i prenošenje planova na teren, kao i za valorizaciju prostora obuhvaćenog planovima. Kvalitetnim planskim rješenjima koji uvažavaju zahtjeve korisnika prostora stvorice se svi preduslovi za realizaciju planskih dokumenata i sprovođenje politike uređenja prostora. U narednom peridu pristupiće se izradi planske dokumentacije shodno potrebama korisnika prostora i razvojnoj strategiji Opštine Rožaje, prema godišnjim programima planiranja i uređenja prostora.

Što se tiče planovima predviđenih kapaciteta za razvoj industrijskih i poslovnih kompleksa tu je DUP-Industrijska zona Zeleni gdje je I plan u najvećoj mjeri realizovan planiranom izgradnjom. Kapaciteti pomenute zone u najvećoj mjeri zadovoljavaju potrebe koje se mogu očekivati u skorijoj budućnosti a uzevši u obzir da je već izgrađeni i planirani potencijali nijesu u potpunosti iskorišćeni. Pored ovih lokacija neophodno je predvidjeti i zone za razvoj malih i srednjih preduzeća koja u nekoj budućnosti imaju potencijal unapređenja. Sa druge strane tu je kompleks "Industrijske Zone Centar" gdje kapaciteti koji su izgrađeni i koji su planirani nisu u skladu sa razvojnim planovima opštine. Ovaj plan mora pretrpjeti velike izmjene sa novom namjenom (proširenje stambene zone sa sa objektima kulture i obrazovanja), i sadržajima koji nedostaju.

## **11. SPROVEDENE MJERE I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM**

### **1) MJERE SPROVEDENE U CILJU PODSTICANJA KVALITETA GRAĐENJA I OBLIKOVANJA PROSTORA**

Prije svega, jedna od osnovnih mjera koje se sprovode a koje imaju značajan uticaj na prostor i njegovu organizaciju jeste i izrada planske dokumentacije. Opština Rožaje izradila je Prostorno-urbanistički plan, jenad od krunskih dokumenata prostornog uređenja. Ovaj plan po svojoj strukturi predstavlja dugoročni prostorno-razvojni dokument, koji definiše cjelokupnu teritoriju opštine. Daje smjernice razvoja kako ruralnog tako i gradskog područja.

Pored donošenja planova u prethodnoj godini jedna od mjera pospješnja razvoja pojedinih oblasti kao što su turizam i poljoprivreda je ste i stvaranje ambijenta koji bi olakšao i omogućio investitorima lakšu i povoljnju realizaciju svojih investicija. Prije svega naknada za uređenje građevinskog zemljišta je umanjena za 70% za objekte poljoprivrede i turizma a tendencija je da se potpuno ukine naknada za ove vrste objekata.

Započet je i energetska plan opštine Rožaje koji će dati smjernice i obaveze investitora prilikom realizacije pojedinih investicija. , daje smjernice za ekonomičnije planiranje pojedinih investicija kao što su korišćenje javne rasvjete, korišćenje jeftinije energije u javnim i privatnim objektima...

Mjere koje su sprovedene na podsticanju građenja prostora i oblikovanja prije svega se odnose na nove tendencije energetske efikasnosti objekata. Sve više investitora još u projektnoj dokumentaciji predviđa toplotnu izolaciju, različite vrste centralnog grijanja, kao i korišćenje alternativnih izvora energije (briketi, plin, mazut...)

Ono što je vaoma pohvalno da se u novoj planskoj dokumentaciji ne samo uslovi građenja već i elementi arhitektonskog oblikovanja i uređenja parcela, što nije bio slučaj sa prethodnim planovima. Ovi elementi mogu na regulisan način u velikoj mjeri odrediti oblikovanje cjelokupnih naselja, poteza ulica ili blokova.

**2) UTICAJ MJERA UREĐENJA PROSTORA NA: POLJOPRIVREDNE POVRŠINE ,ŠUMSKE POVRŠINE,VODNE POVRŠINE,OSTALE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE ,POVRŠINE INFRASTRUKTURE ,POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE, KONCESIONA PODRUČJA, EKSPLOATACIONA POLJA IDR.**

*OSNOVNI ELEMENTI PRIRODE OPŠTINE ROŽAJE*

Osnovnu crtu konfiguracije terena Opštine daje hidrografija, t.j. rijeka Ibar sa svojim pritokama. Ibar dijeli Opštinu na dva dijela: Lijevu i Desnu obalu. Ibar protiče pravcem jugozapad-sjeveroistok. Dužina toka kroz grad iznosi 7,2 km.

Lijeva obala Ibra zahvata skoro 2/3 teritorije Opštine, ima dominantnu prisojnu orijentaciju, više zaravnjenih površina i pašnjaka, siromašnija je vodom i kvalitetom ( 3. do 4. klasa), prosječnu nadmorsku visinu 1 000 do 1 500 m, manju dužinu trajanja snijega, manji broj ledenih dana u godini (0-5), manju visinu sniježnog pokrivača i manji nagib terena.

Desna obala Ibra zahvata oko 1/3 teritorije Opštine, ima dominantnu osojnu orijentaciju, manje zaravnjenih površina i pašnjaka, bogatija je količinom i kvalitetom voda (1. klasa), prosječna nadmorska visina 1 000 do 2 000 m, veću dužinu trajanja snijega, veći broj ledenih dana u godini ( 5-10), veću visinu sniježnog pokrivača i veći nagib terena.

Klima Rožaja pripada tipu na prelazu između kontinentalne i planinske klime. Karakterišu je kratka i svježija ljeta i duge i sniježne zime. Njene specifičnosti su izuzetno povoljne vrijednosti za vlažnost vazduha, osunčanost i vazdušni pritisak, tokom čitave godine, mjerene kriterijumima njihovog zdravstvenog značaja. Nagli porast temperature počinje od aprila do avgusta, a nagli pad od septembra ka decembru odnosno januaru. Prosječna godišnja amplituda iznosi 17,9 ° C.

Srednja mjesečna količina padavina je 75 mm. Godišnji prosjek je 137 dana sa kišom. Snijeg u prosjeku pada 45 dana (maksimalno oko 100 dana), sa prosječnom visinom 51 cm.

Mikro reljef uslovljava različitu dužinu trajanja snijega u pojedinim djelovima Opštine.

Na području opštine ne postoje industrijski zagađivači industrijskim opasnim ili neopasnim otpadom. Postoje veći broj privatnih preduzeća koja se bave eksploataciom šumskih područja kao i primarni i finalni obrađivači i prerađivači drveta koji u procesu obrade drveta stvaraju određenu količinu drvenog otpada koji ustvari predstavlja sekundarnu industrijsku sirovinu koja se može dalje koristiti u proizvodnji briketa ,za sagorijevanje i u proizvodnji toplotne energije.

Novim Prostornim planom opštine, predviđene se mjere zaštite, korišćenja poljoprivrednih površina ,utvrdiće se boniteti i prirast šuma na šumskim površinama i skladno tome predložiti godišnji šumsko sječivi etat svakako u saradnji sa odgovarajućim državnim institucijama.

Vodne površine (u našem slučaju su riječni vodotoci) se moraju štiti mjerama sprečavanja zagađivanja odlaganjem raznovrsnog čvrstog otpada ,njegovo adekvatno zbrinjavanje tretiranje i regulisanje što je predviđeno Lokalnim Planom upravljanja otpadom . U urbanom dijelu opštine Rožaje izražen je problem regulisanja i tretiranja fekalnih otpadnih voda koje se sada slobodno ispuštaju u vodotok rijeke Ibar.

Površine infrastrukture se uglavnom se štite mjerama tekućeg i investicionog održavanja s tim što su nedovoljna sredstva za održavanje javnih površina ulica, saobraćajnice, a posebno lokalnih i nekategorisanih puteveva.

Kada su u pitanju koncesiona područja za ovu opštinu to su pored eksploatacija drveta iz šumskih područja prisutni i vađenje rečnog pijeska i šljunka iz korita rijeke Ibar u naselju Bać kao i eksploatacija kamena u kamenolomu u naselju Kaluđerski laz. Ovde se mora imati konstantni monitoring kada je u pitanju zaštita životne sredine te primjena odgovarajućih tehnoloških postupaka obrade kamena kojim bi se štitila životna sredina.

### **3. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Građevinsko zemljište se pruža uglavnom dolinom lokalnih vodotokova rijeke Ibar, Lovničke, Županice i Crnje te lokalnih puteva i saobraćajnica. Ono je uglavnom obuhvaćeno regulacionim planom DUP-om. Kako je u ovoj opštini građevinsko zemljište prilično ograničavajući faktor, novim prostornim planom je utvrđeno i infrastrukturno obezbijediti svakako primjenom odgovarajućim mjerama zaštite životne sredine. Postojeće raspoloživo građevinsko zemljište je uglavnom uređeno osnovnom komunalnom infrastrukturom ali nije koncentrisano u većoj površini nego se u manjim površinama nalazi se na različitim lokacijama urbanog područja.

### **4. NAKNADA ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

Što se tiče naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u prethodnim period, prilikom gerulisanja odobrenja za građenje Zakon uređenju prostora i izgradnji objekata propisao je da se naknada plaća prije regulisanja Upotrebne dozvole. Ova stavka zakona umnogome je onemogućila redovnu i urednu naplatu. Izmjenom i usvajanjem odredbi da se naknada plaća prije dobijanja građevinske dozvole u velikoj mjeri pospješila naplatu. Mnogi započeti procesi u toku ove godine nijesu dosli do faze izdavanja upotrebne dozvole. Realizacija ugovorenih obaveza može se očekivati u periodu naredne godine. Ono što je pozitivno i afirmativno za razvoj pojedinih strateških oblasti a u smislu pravne regulative je I umanjenje naknade za uređenje građevinskog zemljišta za 70% i to za turističke i poljoprivredne objekte.

### **5. IZVORIŠTA VODE**

#### **Slatke vode**

Teritorija opštine Rožaje obiluje izvorišnim vodama. Sa oko 240 izvorišta opština Rožaje spada u red bogatih opština u Crnoj Gori. Njih 186 su definisane i utvrđene istom visinskim kotama. Ovdje se posebno ističu izvorišta Rijeka (Ibar, Lovničke rijeke, Crnje Bukovičke rijeke i mnogih planinskih potoka) kao i planinska vrela (Malisorsko vrelo). Urbano područje grada kao i industrijska zona snadbijevaju se vodom sa izvora rijeke Ibar dok je Malisorsko vrelo kaptirano za napajanje zapadnog područja opštine (pet mjesnih zajednica). Na osnovu preliminarne podataka iz sektora za poljoprivredu i vodoprivredu opštine Rožaje cca 30% njih je na neki način ugroženo (uglavnom prekomjernom sječom šume, neki građevinskim radovima a neki divljim deponijama). Naime poznata je uslovljenost šume i vode, odnosno drugim riječima šuma je prirodni rezervoar vode.

Zakonskim odredbama definisano je da sama izvorišta imaju veliki stepen zaštite, u smislu fizičke zaštite. Odnosno ogrđivanja i uspostavljanja sistema zaštite.



**Mineralne vode** - indentifikovane a nedovoljno istražene mogućnosti eksploatacije mineralne vode u Đ. Lukama, Bašči i Kalačama zaslužuju detaljnu analizu kvaliteta, količine i mogućnosti korišćenja odnosno eksploatacije.

## 7. ENERGETSKI POTENCIJAL

Teritorija opštine Rožaje ima relativno dobar hidropotencijal koji se može iskoristiti za proizvodnju električne energije jer se radi o planinskim rijekama gornjeg toka sliva rijeke Ibar. Izgradnjom mini hidroelektrana sa odgovarajućim akumulacijama znatno bi se iskoristio ovaj hidropotencijal. Analizama hidropotencijala rijeke Ibar rađene su studije izgradnje hidroelektrane u naselju Bać ("Bačka stepenica") na koti 937 m nadmorske visine sa snagom od 28MW, izgradnjom brane visine 120m. S obzirom na iskustva izgradnje visokih brana ovog tipa i karakteristika cijeni se kao bolje rješenje izgradnja većeg broja mini-elektrana, manjih visina brana i kapaciteta. Ovim pristupom se mogu koristiti vodotoci na Ibru i njegovim pritokama a ukupan efekat korišćenja hidropotencijala bi bio veći. Upotrebom tehnologija protočnih hidroelektrana kojim se koristi hidropotencijal vodotokaova dobio bi se pojedinačno manja snaga ali bi postojala mogućnost postavljanja većeg broja ovih elektrana. I manje bi se narušavala životna sredina i ugrožavao biodiverzitet u vodama.

Kada su u pitanju alternativni izvori energije pored energije iz drvenog otpada potrebno je uraditi analizu iskoristivosti energije vjetra jer je planinsko područje interesantno sa aspekta iskorišćenja snage vjetra (područje planine Hajle). Takođe bi trebalo napraviti analizu korišćenja sunčeve energije s obzirom da područje opštine Rožje obiluje sa brojem sunčanih dana u godini.

## 8. POGRANIČNA PODRUČJA ,MANJE RAZVIJA PODRUČJA

**Geografski položaj i elementi prirode**- opština Rožaje se graniči sa susednim Opštinama u Crnoj Gori, Srbiji i Kosovu, i zauzima krajnji-sjeveroistočni dio Crne Gore, na granici prema Srbiji i Kosovu. Sa zapadne strane Opština se graniči sa Beranama, sa sjeveroistoka i istoka Tutinom i sa juga i jugoistoka sa opštinom Peć. Malim dijelom granice dodiruje se sa opštinom Plav na jugozapadu i opštinom Istok na jugoistoku. Teritorijalno i organizaciono opština Rožaje pripada sjevernoj Regiji Crne Gore. Jadranskom magistralom povezana je sa širim okruženjem regionalnog karaktera, što predstavlja stvoreni potencijal za turizam i integraciju poslovnih aktivnosti. Pored magistrale, Opština je povezana i regionalnim putevima sa opštinom Berane (preko Turijaka), opštinom Peć (preko Kule) i opštinom Tutin (preko Vuče). Trajanje zimskog pokrivača i do 100 dana prosječne visine 51 cm, nagib terena za zimski turizam (20-40 %) sa optimalnom orijentacijom, nadmorska visina potencijalnih terena (1100- 2500 m), čist vazduh, obilje vode visokog kvaliteta predstavljaju preduslov za razvoj zimsko-planinskog turizma sa pratećim sadržajima. Najatraktivniji prostori su u zoni Hajle, Štedima, Rusolije, Žlijeba, Vrela Ibra, Kočina, Zakamenja i Bandžova koja su u stvari i pogranična područja. Čitava teritorija Opštine obiluje brojnim postojećim i potencijalnim kotama, za veliki spektar turističkog sadržaja.

Međutim ova pogranična područja su nerazvijena i praktično netaknuta a po svojoj prirodnoj izdašnosti predstavljaju prirodni rasurs za razvoj različitih oblika turizma što bi trebalo pomenutim novim prostornim planom iste adekvatno valorizovati i svakako adekvatno štititi.

## 9. UPRAVLJANJE OTPADOM –PROSTORNI ASPEKTI,PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

### Čvrsti otpad

Urađen je prijedlog Lokalnog plana upravljanja otpadom za period od pet godina 2008-2013 godine . 2009 godine krenulo se u pilot projekat selektivnog odlaganja čvrstog komunalnog otpada koji je dao prilično loše rezultate. Februara 2010 godine predložen je plan selektivnog prikupljanja otpada na urbanom području grada koji nažalost nije zaživio zbog nedostatka finansijskih sredstava. Potrebna sredstva za implementaciju ovog plana su oko 500 000,00€. Takođe je urađen i plan čišćenja postojećih divljih deponija i smetlišta na području opštine (njih 124) kao i čišćenje vodotoka četiri gradske rijeke u dužini od 7,2km.Potrebna sredstva za implementaciju ovog programa su 379,000,00€.Takođe zbog nedostatka finansijskih sredstava i ovaj program nije realizovan.

Međutim od aktivnosti koje su se realizovane su na Postavljenju kontejnera zapremine od po 7m<sup>3</sup> u neka prigradska naselja kao i u neke mjesne centre na seoskom području nabavljena dodatna komunalna oprema i mehanizacija za sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada na privremenu gradsku deoponiju.

### Otpadne vode

Kroz urbano područje grada protiču četiri rijeke (Ibar,Lobnička,Crnja i Županica)Nažalost u njih se izlivaju iz kanalizacionog sistema otpadne –fekalne vode). Prestankom rada drvog kombinata Gorenjeg Ibra nema ispuštanja otpadnih voda u korito rijeke Ibar.

Nesporna je činjenica da dvostrana regulacija ovih četiri rijeke u dužini od 7,2km (za dvije obale cca 15km) potrebna su ogromna sredstva preliminarno (13 miliona eura). Urađena je studija prihvatanja otpadnih voda uz rijeku Lovničku uz obe obale.

Aktivnosti koje su sprovedene u prethodnoj godini a koje bi mogle da riješe problem tretmana i evakuacije otpadnih voda jeste I izrada Studije izvodljivosti vodosjadbijevanja i tretmana otpadnih voda. Studiju je je raadila WYG INTERNACIONAL u saradnji sa evropskom komisijom i svjetskom bankom. Ovom studijom je obuhvaćeno cjelokupno vodosnadbijevanje urbanog dijela grada , kao i problem sakupljanja i odvođenja otpadnih voda do postrojenja za prečišćavanja. Ono što je najvažnije da ova studija predstavlja jedan od preduslova za aplikaciju prema evropskim fondovima.

---

## 12. ZAHTJEVI KORISNIKA PROSTORA

---

- **Zahtjevi za izradom DUP-ova**

Zahtjevi korisnika — kako pojedinačni, tako i grupa građana, ustanova i preduzeća, već su dostigli broj koji se dosadašnjom dinamikom izrade i donošenja planova ne može zadovoljiti. Na osnovu opravdanih zahtjeva korisnika prostora donešene su odluke o pristupanju izradi novih, kao i odluke o izmjenama i dopunama postojećih planova, prvenstveno onih koji su skoro neupotrebljivi zbog: starosti, neažurnih podloga, novih potreba i problema kod realizacije.

Tu je i novousvijeni Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata koji definiše i novu formu planskih dokumenata, te je i zakonska obaveza izmjene i donošenja novih planova.

Umjesto već više pokrenutih parcijalnih izmjena i dopuna, treba uraditi cjeloviti DUP za uži centar grada, neophodno je izmjene i donošenje novih planova sagledavati kaocjelinu a ne kao tačkaste pojedinačne izmjene unutar granica istih.

Veoma veliki porast gustine stanovništva užeg urbanog jezgra i njihove potrebe zahtijevaju cjelokupno sagledavanje i analiziranje postojeće planske dokumentacije, planiranje atraktivnih zona koje nisu pokrivena planskom dokumentacijom, iznalaženje novih modusa u smislu zaštite životne sredine, izradu novih DUP-ova u naseljima koje nisu pokrivena planskom dokumentacijom a koje već dobijaju elemente urbanog naselja. Tako bi se spriječila stihijska gradnja i devastiranje prostora.

U toku protekle godine ovom organu je podnešeno 59 zahtjeva za izmjene i dopune planske dokumentacije i to:

- 42 Zahtjeva koji se odnose na uklapanje bespravno sagrađenih objekata u planski dokument.
- 24 Zahtjeva za nove planiranje objekte.

Po strukturi objekata dajemo tabelarni prikaz

- **Zahtjevi za izradom Lokalnih studija lokacije**

Ostale Lokalne studije lokacije predstavljaju inicijativu zainteresovanih lica koja za razvoj svog preduzetništva moraju imati zakonski stečene uslove za izgradnju objekata.

Veoma je teško predvidjeti sve potrebe korisnika prostora posebno uzimajući u obzir različite ekonomske i socijalne prilike ovog podneblja.

Neke od potencijalnih lokalnih studija lokacija su:

- LSL "Kalače",
- LSL "Ravnište"
- LSL Benzinska stanica "Crnja",
- LSL "Rasadnik",
- LSL "Turjak"

Ostale Lokalne studija lokacija i odluke za izradu istih diktiraće dinamika izrade postojećih planova i zainteresovanost korisnika prostora i oni će se sukcesivno rješavati i ažurirati.

---

### **13. PRIJEDLOG MJERA ZA UNAPREĐENJE POLITIKE UREĐENJA PROSTORA**

---

Kroz cjelokupni izvještaj dat je određeni osvrt na probleme koji su vezani za uređenje prostora, prednosti, potencijali i resursi. Jedna od osnovnih mjera i uslova za unapređenje politike uređenja prostora je izrada kvalitetnih planova i učešće javnosti tokom cijelog postupka izrade. Ono na šta treba dati akcenat prilikom izrade planske dokumentacije su adekvatna valorizacija resursa, kako prirodnih tako i prostornih (racionalno planiranje prostora). Prije svega pomenute lokalitete i one koji su potencijalno interesantni treba pažljivo razraditi sa osvrtom na energetska održivost i zaštitu životne sredine.

Teritorija opštine Rožaje nema velikih industrijskih zagađivača, a gašenjem postojećih može se reći da je prirodna okolina na zavidnom nivou. Zagađivači i problemi koji su prisutni su: divlje deponije drvenog otpada, divlja smetlišta, nepostojanje gradskog kolektora... i u tom pravcu treba orjentisati buduće aktivnosti na unapređenju prostora.

Veoma veliki problem predstavljaju i nelegalni objekti.

Propisane mjere koje su opštine dužne da preduzmu za rješavanje bespravne izgradnje su: popisivanje objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, odnosno koji se koriste bez upotrebne dozvole i preduzimanje mjera za pokretanje odgovarajućih postupaka radi utvrđivanja mogućnosti za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole ili za rušenje objekata kada izdavanje ovih dozvola nije moguće.

Održiv način sprečavanja dalje bespravne izgradnje treba da se zasniva na sljedećim principima:

- uspostavljanje pravnog okvira i sistemskih mjera za izgradnju pod jednakim uslovima za sve građane,
- poštovanje principa transparentnosti procesa izgradnje na svim nivoima,
- vođenje procesa urbanizacije na način koji će omogućiti da se sačuva najveći broj nelegalno sagrađenih objekata,
- poštovanje međunarodnih konvencija iz oblasti ljudskih prava,
- preciznost odredbi i dinamika realizacije,
- detaljan opis postupka registracije nelegalnih objekata,
- jasni kriterijumi za kategorizaciju istih,
- definisanje vrsta i načina naplate naknada kao i njihova namjena,
- definisanje obaveza, rokova i izvršenje i odgovornost svih učesnika u procesu legalizacije,
- uvažavanje međunarodne regulative iz oblasti ljudskih prava za slučajeve nemogućnosti legalizacije objekata tj. njihovog rušenja.

Rješavanje problema nelegalnih naselja u opštini Rožaje pretpostavlja osmišljavanje politike i konkretnih aktivnosti u oblasti stanovanja, prostornog planiranja i urbanog upravljanja. Značajne smjernice za rješavanje ovog pitanja su već date u Akcionom planu politike stanovanja koji je Vlada Republike Crne Gore usvojila u aprilu 2005. godine, a u toku su ili su realizovane sljedeće aktivnosti: usvojen je novi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, kao i niz podzakonskih akata od strane jedinice lokalne uprave.

Akcionim planom politike stanovanja u Crnoj Gori, predviđa se rješavanje pitanja nelegalne gradnje i to: izradom odgovarajuće planske dokumentacije, procesom legalizacije objekata za koje ta dokumentacija obezbjeđuje mogućnost legalizacije i na taj način unapređivanje infrastrukture, kao i nizom preventivnih mjera koje treba u najvećem dijelu da demotivišu nelegalnu gradnju.

Polazeći od činjenice da je veći dio bespravno izgrađenih naselja uglavnom opremljen komunalnom infrastrukturom, kao i da je najveći broj bespravno izgrađenih objekata priveden namjeni, njihovo rušenje može izazvati niz problema (prvenstveno socijalnih) i ne bi moglo riješiti problem na adekvatan način.

Veoma je teško ustanoviti tačan broj nelegalnih objekata, pošto postoji veliki broj objekata koji su izgrađeni prije donošenja planskih dokumenata, jedan dio objekata ima prekoračenje građevinske dozvole, kao i određeni dio objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole. Do ovog perioda konfigurira cifra od oko 700 bespravno sagrađenih objekata po svi pomenutim stavkama.

Neizgrađeno zemljište u svojoj opštini, a koje je van granica Detaljnih urbanističkih planova, ne može se davati u zakup na određeno vrijeme za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata prema

njegovoj namjeni. Javne površine koje se nalaze u okviru granica planske regulative, odnosno detaljnih urbanističkih planova može se davati u zakup na određeno vrijeme za izgradnju i postavljanje na javnim površinama u naseljenim mjestima pomoćnih i manjih montažnih objekata privremenog karaktera (kiosci za prodaju različitih vrsta roba i pružanje usluga, postavljanje ljetnjih bašti, pokretnih tezgi i slično) u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donijetim od strane lokalne skupštine.

OBRAĐIVAČ

**Sekretarijat uređenje prostora,  
komunalno-stambene poslove  
i zaštitu životne sredine**