

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI
UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: "VS INVEST" DOO TUZI

**LOKALNI OBJEKAT OD OPŠTEG INTERESA -
OBJEKAT: POSLOVNA PRIVREDNA ZGRADA**

LOKACIJA: Kat. Parcele 2992/164 KO Tuzi, Opština Tuzi

jun 2026. godine

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o Investitoru

Nosioc projekta: **"VS INVEST" DOO**

Odgovorno lice: **Valentin Stanaj**

PIB: **03271927**

Adresa: **Tuzi**

Podaci o projektu

Naziv projekta: **OBJEKAT OD OPŠTEG INTERESA,
POSLOVNA PRIVREDNA ZGRADA Su+Pr+5**

Lokacija: **TUZI**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira izgradnja objekta OBJEKAT OD OPŠTEG INTERESA,
POSLOVNA PRIVREDNA ZGRADA Su+Pr+5

Položaj lokacije objekta - k.p 2992/164 KO Tuzi



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekta (označen strelicom)

Lokacija predstavlja ravnu travnatu površinu na kojoj nema objekata.
Na lokaciji nema nikakvog rastinja.

Kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta, podaci o potrebnoj površini zemljišta, za vrijeme izgradnje i površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju .

Lokacija za izgradnju objekata nalazi se na dijelu katastarske parcele br. 2992/164 KO Tuzi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice.

Predmetna parcela je ukupne površine 1200 m².

Podaci o relativnoj zastupljenosti, dostupnosti, kvalitetu i regenerativnom kapacitetu prirodnih resursa

U morfološkom pogledu, predmetna lokacija pripada ravničarskom dijelu terena.

Današnji izgled lokacije formiran je procesom deponovanja fluvioglacialnog

materijala, površinskim spiranjem istog i antropogenim djelovanjem, odnosno radovima na izgradnji postojećih objekata i saobraćajnica, te nasipanjem i uređenjem terena na širem području istraživanja.

Geološku građu područja lokacije i njene okoline izgrađuju glaciofluvijalni sedimenti, kvartarne starosti, koji su nataloženi preko karbonatnih stijena gornjo kredne starosti. Glaciofluvijalni sedimenti kvartarne starosti, imaju široko rasprostranjenje, a predstavljeni su šljunkovima, pijeskovima, konglomeratima i podređeno glinama, koji se međusobno smjenjuju, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pravcu.

Sa hidrogeološkog aspekta, zastupljeni kompleks je promjenljive vodopropusnosti, što zavisi od stepena međuzrnske vezivosti.

Sa inženjerskogeološkog aspekta, izučavani teren, do nivoa uticaja temelja, je izgrađen, od kompleksa nevezanih i vezanih stijenskih masa, koji je predstavljen pjeskovitim šljunkovima i slabije do jače vezanim konglomeratima, mjestimično sa tanjim proslojcima sitnog pijeska u vidu sočiva, debljine od 30 do 50 cm. U nižim nivoima terena, većim dijelom, zastupljeni su konglomerati. Površina terena zastrta je slojem gline crvenice, sa sadržajem šljunka. Debljina sloja je od 0,3 do 0,6 m.

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B. Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 8° MCS skale.

Područje lokacije i njene okoline karakterišu veoma plitka smeđa zemljišta na fluvijalnoglacijalnim nanosima vrlo plitko.

Sa hidrološkog aspekta teritoriju Opštine Tuzi, karakteriše rijeka Cijevna, iče je korito od lokacije objekta udaljeno oko 4200 m vazdušne linije.

Na samoj lokaciji nema površinskih vodotokova.

Sa aspekta biodiverziteta posmatrano područje se nalazi u vegetacijskoj zoni koja ima skoro neprekidan vegetacioni period. Ovdje je konstatovan veliki diverzitet biljnih zajednica koje izgrađuju kako autohtone, tako i brojne alohtone vrste koje i dominiraju na pojedinim lokacijama.

Prikaz apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine

Šire područje karakteriše submediteranska klinma sa dugim, toplim i sušnim ljetima i blagim i kišovitim zimama.

Prema podacima HMZ Crne Gore za 2024. godinu za Podgoricu (Statistički godišnjak Crne Gore za 2025. god.), srednje mjesečne temperature vazduha na području Podgorice su se kretale od 7,8 u januaru do 30,9 °C u julu. Srednja godišnja temperatura vazduha u 2024. godini iznosila je 18,3°C i bila je viša nego 2023. godine kada je iznosila 17,6 °C. Maksimalna mjesečna, prosječna količina padavina bila je u septembru, a minimalna u julu. Prosječna godišnja količina padavina u 2024. godini bila je 1.646 l/m² i bila je manja nego 2023. kada je iznosila 1.939 l/m².

U ukupnoj količini padavina za područje Podgorice u 2024. godini, snijega nije bilo.

U 2023. godini vedrih dana bilo je 108, a oblačnih 56.

Vjetar kao klimatski element zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika reljefa. Sa jakim vjetrom u toku 2024. godine u Podgorici bila su 87. dana, a najviši e ih je bilo u avgustu 16, a najmanje u januaru i novembru po 4.

Najjači vjetar u Podgorici duva iz sjevernog pravca, što važi i za lokaciju objekta.

Svakako najvažniji apsorpcioni kapacitet šireg područja lokacije je neprekidan vegetacioni period.

Posmatrano područje karakteriše raznovrstan fond biljnih vrsta koje u najvećem broju pripadaju mediteranskom i submediteranskom flornom elementu. Veliki diverzitet vaskularne flore ovog područja može se obrazložiti činjenicom da je u pitanju heterogena sredina koja omogućava rast i opstanak vrsta sa različitim strategijama preživljavanja.

Lokacija predstavlja ravnu travnatu površinu na kojoj je prisutna zeljasta vegetacija uz dominaciju predstavnika trava (fam. *Poaceae*).

Obodom lokacije kako nalazi se određeni broj visokog rastinja koga u osnovi sačinjavaju bor (*Pinus*), čempres (*Cupressus*) i bagrem (*Robinia pseudoacacia*).

Što se tiče faune ona je ograničena i svodi se uglavnom na povremeni boravak tipičnih urbanih i sinantropnih vrsta. Od sisara se mogu očekivati sitni glodari i jež, dok su od ptica prisutne uobičajene vrste kao što su *Larus michahellis*, *Hirundo rustica*, *Turdus merula*, *Passer domesticus* i *Corvus cornix*. Od gmizavaca moguće je prisustvo vrsta poput *Uta stansburiana*, *Pseudopus apodus*, *Lacerta viridis*, *Vipera ammodytes*, *Testudo hermanni*... Beskičmenjaci su zastupljeni u većem broju, pri čemu dominiraju insekti iz redova *Coleoptera*, *Heteroptera*, *Diptera* i *Lepidoptera*.

Uzimajući u obzir postojeće stanje terena, na predmetnoj lokaciji se ne očekuje prisustvo endemičnih, rijetkih, ugroženih niti zakonom zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta.

išre posmatrano, predmetna parcela pripada području Šumskog polja, koje ima izražen ekološki i ornitološki značaj. Primarna vegetacija ovog prostora nekada je bila šumska

zajednica makedonskog hrasta (*Quercus trojana*) i drugih termofilnih vrsta, dok danas preovladavaju submediteranska vegetacija kamenjara i degradirani pašnjaci, nastali kao posljedica dugotrajnog antropogenog uticaja.

Kanjon rijeke Cijevne - Emerald područje, koje ima značajnu funkciju ekološkog koridora koji osigurava prostornu i funkcionalnu povezanost sa Čemovskim poljem.

Čemovsko polje predstavlja značajno IBA područje (Important Bird Area), pri čemu prirodna staništa, ledine, vinogradi, zasadi breskve i očuvani kseromorfni dijelovi polja služe kao stanište i gnijezdilište brojnim vrstama ptica, uključujući jarebicu (*Perdix perdix*), ševe (*Galerida cristata*, *Anthus campestris*), pčelaricu (*Merops apiaster*), noćnog potrka (*Burchinus oedicephalus*), žutokljunu galicu (*Pyrrhocorax graculus*) bjeloglavog supa (*Gyps fulvus*) i sl.

Čemovsko polje predstavlja jedinstveno stanište i jednu od rijetkih preostalih pseudostepa istočnog Mediterana. Prepoznato je kao Emerald područje i preporučeno kao područje posebne zaštite (SPA) u okviru ekološke mreže Natura 2000 za Crnu Goru. Na ovom prostoru prisutni su stanišni tipovi od evropskog značaja, koji su zbog svoje specifičnosti i visokog nivoa biodiverziteta kandidati za uključivanje u međunarodne ekološke mreže Emerald i Natura 2000.

Područje je izloženo intenzivnom antropogenom pritisku, prvenstveno usled urbanizacije, prisustva gradske deponije i napuštanja tradicionalnih oblika poljoprivrednog korišćenja zemljišta. Navedeni procesi dovode do fragmentacije, degradacije i trajnog gubitka staništa, što negativno utiče na strukturu i funkcionalnost ekosistema, kao i na očuvanje karakterističnih biljnih i životinjskih zajednica.

Na lokaciji predmetnog objekta i njenom užem okruženju nema zaštićenih objekata i dobara iz kulturno istorijske baštine.

U Opštini Tuzi prema Popisu iz 2023. godine bilo je 12.979 stanovnika i 3.103 domaćinstva, a prosječan broj članova po domaćinstvu je bio 4,18. Gustina naseljenosti u Opštini Tuzi prema Popisu iz 2023. god. iznosila je 52,59 stanovnika na 1 km².

Podaci iz Popisa 2023. pokazuju da je u Opštini Tuzi došlo do povećanja broja stanovnika za 1.557 u odnosu na Popis iz 2011. godine kada je u Opštini Tuzi bilo 11.422 stanovnika.

Okruženje lokacije pripada relativno nenaseljenom području posebno sa istočne i južne strane.

Imajući u vidu karakteristike lokacije i njenog šireg okruženja može se konstatovati da posmatrani prostor posjeduje određene apsorpcione kapacitete.

Podaci o postojećim objektima i infrastruktura

Kako je već navedeno na lokaciji nema objekata.

Parcela je sa tri strane okružena saobraćajnicama (magistralni put koji povezuje Tuzi i Podgoricu, lokalni put i interna saobraćajnica).

U užem okruženju lokacije sa istočne, južne i sjeverne strane nalaze se javni, poslovni i individualni stambeni objekti.

Sa zapadne strane lokacije nalazi se vinogradi Plantaža 13 jul, koji su od lokacije udaljeni oko 30m vazdušne linije.

Prilaz lokaciji objekata omogućen je sa lokalne saobraćajnice koja se odvaja od magistrale Podgorica-Tuzi.

Od infrastrukturnih objekata u okruženju lokacije, pored prilazne saobraćajnice, postoji elektroenergetska i vodovodna mreža, a jedino još nije izgrađena kanalizaciona mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Na osnovu člana 4 stav 2 i člana 5 Odluke o izgradnje lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Opštine Tuzi („IS. list G - opštinski propis”, br. 33/19 i 34/20) i člana 92, stav 1 i člana 99 stav 1 tačka 16, Statuta Opštine Tuzi („Sll.ist CG- opštinski propis”, br. 24/19, 5/20, 51/22 i 55/22), Predsjednik opštine Tuzi donio je Odluku br. 01-332/26 - 1562/3 od 06.03.2026.god. o određivanju lokacije sa elementima UTU-a za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa -

Odluka sa elementima Urbanističko-tehničkih uslova data je u prilogu I.

Na lokaciji se planira izgradnja Lokalnog objekta od opšteg interesa - Poslovna privredna zgrada Su+P+5

Zadati parametri UTU-ma i ostvereni Glavnim projektom prikazani su u tabeli 1.

Tabela 1. Zadati parametri UTU-ma i ostvereni Glavnim projektom

Katastarska parc. br. 2992/35	Površina parcele (m ²)	Indeks zauzetosti	Površina pod objektom (m ²)	Indeks izgrađensoti	BGRP (m ²)	Spratnsot
Zadato	1200	/	/	/	/	Su+Pr+5
Ostvareno	/		603,35		4978.36	Su+Pr+5

Glavni projekat je urađen u svemu prema projektnom zadatku investitora i prema Odluci izdatoj od strane Predsjednika Opštine Tuzi, kao i u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekata.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Arhitektonsko – urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje. Objekat je projektovan u jednu lamelu sa jednim posebnim ulazom sa liftom. U suterenu je garaža a u ostalim višim spratovima planirani su poslovni apartmani. Obezbijeđeno je dovoljan broj parking mjesta.

Objekat ima ukupno 45 poslovnih apartmana. Poslovni apartmani su povezani sa vertikalnim komunikacijama tj. liftom i stepenicama koje se nalaze u sjevernom dijelu lamele i imaju poseban ulaz. Ispred zgrade planirana su dodatnih parking prostori u cilju poboljšanja uslova mirujućeg saobraćaja. Objekat je orijentisan sjever-jug i iskorišćena je maksimum dnevna svijetlost u prostorijama za rad i boravak.

KONSTRUKCIJA

Konstrukcija je projektovana kao skeletna armirano betonska konstrukcija postavljena na kombinovanim temeljima, tj. stopama, temeljnim trakama i pločama. Konstruktivni sistem je dodatno ojačan sa zidnim platnima i visećim AB gredama.

TEMELJI

Sva opterećenja prenose se na tlo preko temelja. Temelji su projektovani kao temeljne trake, stope i temeljna ploča za okno lifta, povezane u jednu cijelinu.

KROV

Krov je planiran na dvije vode od sendvič panela postavljen na metalnu podkonstrukciju. Nagib krova je 5° a odvod se planira preko olučnih vertikala.

BETONSKI RADOVI

Da bi betonski i armirano betonski radovi bili dobro izvedeni treba ispuniti sledeće uslove:

- Svi betonski i armirano betonski radovi moraju se izvesti u svemu prema vazećim PTP i tehničkim uslovima za izvođenje radova od betona i armiranog betona.
- Svi elementi se moraju izvesti prema nacrtima i projektom solidno i stručno.
- Sve stubove , serklaže, noseće grede, nadvratnike, kao i sve druge betonske elemente postaviti u nerendisanoj dobro nakvašenoj oplati.
- Ugrađivanje betona vršiti mašinskim putem pervibratorom.

ZIDARSKI RADOVI

Zidanje unutrašnjih zidova su od giter bloka 19x19x25 i pregradni zidovi od gipsanih

tabli sa svojom aluminijumskom podkonstrukcijom i termoizolacijom.(umjesto rigips pregrada može se koristiti zidanje pregradnih blokova od opeke ali ne debljini od 10cm).

PODOVI

Sve podove izvesti vodoravno, sa izuzetkom podova u sanitarnom čvoru i garažama, gdje se obezbjeđuje pad prema slivniku (rešetku) od 0.5-1%. OBRADA ZIDOVA

Svi zidovi moraju biti potpuno vertikalni i tako ravno obrađeni da odgovaraju malterisanim površinama molerskog gleta. Malterisanje izvesti produžnim malterom u dva sloja. Prije nanošenja završnog sloja posnom bojom sve omalterisane zidove gletovati. Završna obrada zidova je JUPOL PLAFONI

Plafoni i grede u svim prostorijama moraju imati ravnu površinu. Plafoni su predviđeni za malterisanje a ostavljena je mogućnost spuštenih plafona sa gisanim tablama i podkonstrukcijom. Poželjno je da prije posne boje sve gipsane površine gletovati.

BRAVARIJA

Spoljni prozori i vrata su planirani od aluminijskog profila u sivoj i bijeloj boji, zastakljeni termopan staklom d=4+12+4mm, opremljeni sa solbankama, roletnama i mrežama za komarce. Moraju da obezbjeđuju adekvatno zaptivanje kao i zvučnu i termoizolaciju. Na komunikacije-stepenicama planirane su staklene fasade.

SPOLJNA OBRADA

Fasadne površine su obložene demit fasadom (stiropor 20 grama d=8cm).

VODOVOD I KANALIZACIJA

Koristiti standardne instalacije vodovoda i kanalizacije od PVC cijevi. Sanitarni čvor je opremljen standardnom opremom: WC šolja sa vodokotljićem i ispirnom cijevi, kada, umivaonik, baterija za umivaonik, standardna sanitarna galanterija ...

ELEKTRIČNE INSTALACIJE

Staviti po vazećim standardima za stambene objekte. Rasvjeta , utičnice, prekidače prilagoditi funkciji i potrebama prostora.

3D prikaz izgleda objekata -



Slika 4. 3D prikaz izgleda objekata -

Površina objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 2.

REKAPITULACIJA PROJEKTOVANIH POVRŠINA:

/Suteren -1

NETO POVRŠINA: 969.48m²
BRUTO POVRŠINA 1060.25m²

/Prizemlje 0

NETO POVRŠINA: 550.56m²
BRUTO POVRŠINA 603.35m²

/I Sprat +1

NETO POVRŠINA: 608.12m²
BRUTO POVRŠINA 708.18m²

/II Sprat +2

NETO POVRŠINA: 608.12m²
BRUTO POVRŠINA 708.18m²

/III Sprat +3

NETO POVRŠINA: 608.12m²
BRUTO POVRŠINA 708.18m²

/IV Sprat +4

NETO POVRŠINA: 608.12m²
BRUTO POVRŠINA 708.18m²

/V Sprat +5

NETO POVRŠINA: 418.60m²
BRUTO POVRŠINA 482.04m²

SVE UKUPNA NETO POVRŠINA 4371.12 m²

SVE UKUPNA BRUTO POVRŠINA 4978.36 m²

Podovi: U kancelarijama, hodnicima i javnim površinama predviđen je vinil. Završna obrada kupatila, čajne kuhinje i stepeništa je granitna keramika. Garaža i tehničke prostorije su odrađene u epoksidnom podu.

Bravarija i stolarija: Unutrašnju bravariju čine protivpožarna vrata; staklene pregrade, aluminijumska dvokrilna i jednokrilna vrata; unutrašnji prozori, kao i toaletne pregrade i ograde.

Instalacije

U objektu su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekta ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Jaka i slaba struja

Napajanje objekata električnom energijom predviđeno je sa postojeće trafostanice podzemnim niskonaponskim kablom do mjernog razvodnog ormara (MRO). Od MRO se predviđa polaganje kablova do razvodnih tabli na spratovima.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi, koji će biti smješten pored objekta. U objektu su predviđene sljedeće instalacije jake struje: instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja, gromobrana i izjednačenja potencijala.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: SKS-a; sistema distribucije TV signala; sistema detekcije i dojave požara; sistema CO detekcije u garaži; sistema video nadzora i sistema ozvučenja.

Instalacije grijanja, klimatizacije i ventilacije

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije. Sistem klimatizacije je centralni sistem sa toplotnim pumpama i klima komorama.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara. Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijeđena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije. Instalacija za detekciju CO (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

U objektu hotela predviđena je automatska stabilna instalacija za gašenje požara-sprinkler instalacija.

Hidrotehničke instalacije

Vodovod

Prema uslovima izdatim od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Tuzi, priključenje objekata na vodovodnu mrežu može će se obaviti na postojećem cjevovodu PEVG DN200 mm, istocno od parcele, u novom vodovodnom čvoru.

Na početku parcele predviđjena je izgradnja vodomjernog okna u kom je predviđjena ugradnja jednog vodomjera za obračun utroška vode za sprinkler sistem,, kao i jednog vodomjera za obračun utroška vode za sanitarnu i hidrantsku mrežu.

Od priključnog vodovodnog do vodomjernog okna, polaže se cijev PEHD PN10 D110 mm. Razvod za hidrantsku mrežu se izvede od pocinčanih cijevi, dok se razvodne mreže za sanitarnu mrežu izvodi od polipropilenskih cijevi PPR i fazonskih komada.

Snabdjevanje toplom vodom obezbijeđeno je preko električnih bojlera u poslovnim apartmanima

Protivpožarna hidrantska mreža projektovana je u skladu sa zahtjevima i odedbama Pravilnika o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara, tako da obezbedi sigurno i pouzdano gašenje požara u slučaju njegove pojave u objektu. Sastoji se od unutrašnjih hidranata. Predviđena su 7 zidnih hidranata, na svakoj etaži po jedan hidranata.

Svi unutrašnji protivpožarni hidranti, su prečnika Ø50 mm, ugrađuju se na visini 1,5 m od gotovog poda, a smješteni su u standardne metalne ormariće

Hidrantska mreža, sa svim uređajima i armaturom, kontroliše se najmanje jednom godišnje.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Fekalna kanalizacija

Kako se navodi u uslovima „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Tuzi,, na predmetnoj lokaciji nema izgrađene fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje objekta.

Kao privremeno rješenje, do izgradnje gradskog kolektora fekalne kanalizacije, predviđena je ugradnja vodonepropusne septičke jame.

Otpadne vode sa etaža objekta prikupljaju se horizontalnim razvodima, a zatim vertikalama, koje se uvode ispod ploče prizemlja i povezuju na glavni horizontalni sabirni kanal prema septičkoj.

Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

Unutrašnja kanalizaciona mreža izvodi se od niskošumnih PVC kanalizacionih cijevi, a spolašnja od PVC-U cijevi klase SN4, u skladu sa standardom EN 1610, otporne na hemijska i mehanička opterećenja.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vrši se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Ulazni podaci za proračun jame iz projekta HIDROTEHNIKE:

- Obračunski period pražnjenja 7 dana
- Struktura broja članova po poslovnom apartmanu.

Objekat sadrži 45 poslovnih apartmana sa usvojenih 3 zaposlenih po apartmanu, pa je ukupan broj članova 225. Usvojena je dnevna potrošnja od 50 L/dan po zaposlenom, pa je potrebna zapremina septika $V = 58,30 \text{ m}^3$

Napomena: U septičku jamu biće ugrađen signalni kabal sa sondom i signalom za nivo odgovarajućeg i maksimalnog nivoa vode. Signal će dolaziti u ormar za očitavanje.

Vlasnik objekta prati stanje i poziva pravno lice „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Tuzi,, kada je potrebno pražnjenje septika.

A tmosferske vode

Projektom atmosferske kanalizacije predviđeno je odvođenje atmosferskih voda sa krova objekta, kao i voda koje se skupljaju prilikom pranja garaže objekta i silazne rampe u garaži.

Atmosferske vode sa krova se skupljaju pomoću oluka i pošto nijesu opterećene nečistoćama direktno se upuštaju u upojni bunar.

Atmosferske vode sa rampe garaže, kao i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola prije upuštanja u upojni bunar, propuštaju se kroz separator za lake tečnosti radi njihovog prečišćavanja.

Izbor separatora odgovarajućeg kapaciteta izvršen je na osnovu protoka hidranata i količine vode sa rampe garaže.

Usvojen je separator ulja i lakih naftnih derivata, tipa ACO OLEOPATOR-P-X-FST NS6 ST600, sa protokom od 6,00 l/s i sa integrisanim taložnikom kapaciteta 600 l. Prema katalogu proizvođača, shodno EN 858-1 za klasu I (koalescentne separatore), sadržaj mineralnih ulja u prečišćenoj vodi manje je od 5 mg/l.

Prema tome, prije upuštanja u upojni bunar, prečišćene atmosferske vode zadovoljavaju granične vrijednosti emisije zagađujućih supstanci u otpadnim vodama koje su date u prilogu 1, Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19), a koje za teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) iznose 20 mg/l (prilog II).

Zapremina upojnog bunara je određena na bazi hidrauličnog proračuna i ona je iznosila 6,30 m³.

Princip rada separatora

Prljava voda ulazi najprije u taložnik mulja, gdje se vodena struja usporava tako da se iz vode izdvajaju tvrdi dijelovi. Djelimično mehanički očišćena voda zatim ulazi u separator ulja kroz posebne polietilenske ploče (lamelni taložnik), koji dodatno smiruje protok vode tako da se ubrzava uklanjanje mulja, a istovremeno se izdvajaju takođe veće kapljice lakih tečnosti. Manje kapljice lakih tečnosti se iz vode izdvajaju pomoću koalescentnog filtra. Očišćena voda kroz odvod napušta separator i odvodi se u pojni bunar koji se nalazi ispod objekta.

Nakon ugradnje i prije početka rada separatora, neophodno je uređaje očistiti od eventualne prljavštine i nečistoća koja se mogu pojaviti u toku ugradnje (malter, stiropor, drvo, plastika, blato itd.) te cijeli separator isprati čistom vodom.

Visinu mulja i količinu izdvojenog ulja u separatoru je potrebno kontrolisati jednom mjesečno. Mulj iz taložnika i ulje iz filtera separatora treba odstraniti prije nego što dostigne debljinu koja je predviđena katalogom isporučiooca opreme.

Prostor za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje ulja potrebno je čistiti najmanje jednom tromjesečno. Djelovi separatora smiju da se čiste samo hladnim sredstvima za čišćenje (biološki rastvorljivima sredstvima za odmašćivanje).

Izdvojena lake tečnosti iz separatora kao opasni otpad privremeno se sakupljaju i odlažu u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladište na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.

Mulj iz separatora kao opasni otpad predaje se ovlašćenoj firmi za zbrinjavanje opasnog otpada. Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor za pružanje ove usluge sa ovlašćenom firmom.

Obaveza je vlasnika opasnog otpada da vodi evidenciju sakupljanja i odvoza opasnog otpada.

Uređenje terena

Slobodni prostor lokacije biće kultivisan prema projektu uređenja terena.

Staze za pristup platou obrađene su kamenim pločama debljine 3 cm, postavljene preko lakoarmirane

betonske ploče. Iznad suterena biće postavljen zeleni krov.

Ostatak parcele predviđen je za zelene površine.

Koncept pejzažnog uređenja zasniva se na uvažavanju prostornog i vizuelnog identiteta lokacije i njene neposredne okoline.

Obodom lokacije pored postoećeg zelenila predviđena je dodatna sadnja visokog rastinja.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prije svega se misli na borove i čemprese, koristiti i vrste otporne na ekološke uslove sredine, u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima, kao i uslovima sredine i ambijentom.

Za ozelenjavanje slobodnih površina lokacije predviđena je i sadnja trave koja je otporna na gaženje i na vremenske uslove, kao i sadnja mediteranskih vrsta niskog zelenila.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu III.

Otpad

Otpad se javlja u fazi izgradnje i u fazi eksploatacije objekta.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Količina materijala od iskopa iznosi 5.010,9 m³.

Materijal od iskopa biće kontrolisano sakupljan i korišćiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, a višak će izvođač radova pokrivenim kamionima transportovati na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

Građevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe pokrivenim kamionima transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću u Podgorici.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata nastaje kanalizacioni mulj otpad iz septičke komunalni otpad.

Kanalizacioni mulj

Prilikom prečišćavanja fekalnih voda u biološkom prečištaču ostaje kanalizacioni mulj.

Pražnjenje kanalizacionog mulja iz septičke odgovarajućom opremom, vrši pravno lice koje upravlja javnom kanalizacijom ili lice registrovano za obavljanje ovih poslova. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), navedeni otpad se odvozi cisternama i ispušta u gradsku kanalizacionu mrežu.

Komunalni otpad

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđen sa higijenskom zaštitom. Prostor predviđen za kontejner se mora zaštititi ili tamponom zaštitnog zelenila ili ogradom urbanog karaktera.

Komunalni otpad se svrstava u klasu:

20 03 01 miješani komunalni otpad.

Odlaganje svih vrsta otpada u toku realizacije i eksploatacije projekta biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tome vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sapekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije objekata - privredne poslovne zgrade na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, kao i uticaja lebdećih čestica (prašine) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim radovima koji ne traju dugo, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekata neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Prilikom eksploatacije objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz prevoznih sredstava koji dolaze ili odlaze od objekata.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnih hala, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Uticaj na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode prije upuštanja u upojni bunar prečišćavati u biološkom prečištaču, dok će se atmosferske vode sa rampe garaže i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene gorivom i uljima prije upuštanja u upojni bunar propuštati kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

Imajući u vidu veličinu zahvata i vrstu projekta doći će do određene promjen topografije lokalnog terena.

Lokacija predstavlja ravnu travnatu površinu na kojoj je prisutna zeljasta vegetacija uz dominaciju predstavnika trava (fam. *Poaceae*), dok se obodom lokacije nalazi određeni broj visokog rastinja koga u osnovi sačinjavaju bor (*Pinus*), čempres (*Cupressus*) i bagrem (*Robinia pseudoacacia*).

Sa površine koju zauzima objekat biće uklonjena zeljasta vegetacija i dio prisutnog visokog rastinja što će se negativno odraziti na floru lokacije.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekata neće biti izraženi.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja nije velika.

Shodno namjeni projekta, ne postoje značajniji uticaji koji bi kumulativno sa postojećim projektima koji se nalaze u okruženju imali veće negativne posljedice na životnu sredinu na posmatranom prostoru u odnosu na postojeće stanje.

Izgradnja i eksploatacija objekata neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Utjecaji koji se mogu javiti u toku izgradnje i eksploatacije objekata - Poslovne privredne zgrade sa poslovnim apartmanima ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju utjecaji koji se javljaju kao posljedica realizacije projekta i oni su po prirodi većinom privremenog karaktera. Ovi utjecaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat iskopa materijala, transporta, ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog zauzimanja slobodnog prostora.

Zgrada spada u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne mogu značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Kvalitet vazduha

Utjecaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa određene količine materijala, njegovog transporta i ugrađivanja materijala u objekat.

Prilikom izgradnje do narušavanja kvaliteta vazduha može doći usljed:

- uticaja lebdećih čestica (prašina) koje nastaju usljed iskopa materijala,
- uticaja izduvnih gasova iz građevinske mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta i
- usljed transporta različitih materijala prilikom prolaska kamiona i mehanizacije.

Imajući u vidu da se radi o privremenim i povremenim poslovima to korišćenje poznatih modela za procjenu imisionih koncentracija gasova i PM čestica nije primjenljivo.

Iz navedenih razloga proračun imisionih koncentracija gasova i PM čestica u fazi izgradnje objekta nije rađen, već su u tabeli 3. navedene granične vrijednosti emisija gasovitih polutanata i lebdećih čestica prema Evropskom standardu za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. Odnosno 2014. God. prema Direktivi 2004/26/EC).

Tabela 3. EU faza III B, standarda za vanputnu mehanizaciju Faza III B

Kategorija	Snaga motora kW	Datum	Emisija gasova g/kWh			
			CO	HC	Nox	PM
L	$130 \leq P \leq 560$	Jan. 2011.	3,5	0,19	2,0	0,025
M	$75 \leq P < 130$	Jan. 2012.	5,0	0,19	3,3	0,025
N	$56 \leq P < 75$	Jan. 2012.	5,0	0,19	3,3	0,025
P	$37 \leq P < 56$	Jan. 2013.	5,0	4,7*		0,025

*Nox + HC

Faza IV

Q	$130 \leq P \leq 560$	Jan. 2014.	3,5	0,19	0,4	0,025
M	$75 \leq P < 130$	Okt. 2014.	5,0	0,19	0,4	0,025

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti navedeni Evropski standard.

Odvođenje izduvnih gasova iz angažovane građevinske mehanizacije pri izvođenju predmetnih objekata neće predstavljati poseban problem, pošto se sa aspekta morfologije terena radi o otvorenom području, čime se smanjuje opasnost od zagađenja. Svakako, na to utiču i meteorološki uslovi kao što su brzina i pravac vjetera, temperatura i vlažnost, turbulencija i topografija, a povoljna okolnost je i ta što se radi o privremenim i povremenim radovima, koji vremenski ne traju dugo.

Takođe pri iskopu materijala do negativnog uticaja na kvalitet vazduha može doći uslijed pojave prašine, zato je u sušnom periodu i za vrijeme vjetrova neophodno kvašenje iskopa.

Imajući u vidu lokaciju i veličinu projekta, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekata ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju u odnosu na postojeće stanje.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj izgradnje objekata na kvalitet vazduha biti lokalnog karaktera i povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

Prilikom eksploatacije objekata do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz prevoznih sredstava koji dolaze ili odlaze od objekata.

Imajući u vidu broj vozila koja dolaze ili odlaze od objekata, količine zagađujućih materija po ovom osnovu ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Iz opisa projekta jasno je da isti neće imati uticaja na meteorološke i klimatske karakteristike područja.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje vazduha kada je djelatnost predmetnog projekta u pitanju.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj eksploatacije objekata na kvalitet vazduha biti lokalnog karaktera i povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

Kvalitet voda i zemljišta

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta i podzemnih voda moglo bi ugroziti nekontrolisano curenje i ispuštanja ulja, maziva i goriva iz korišćene mehanizacije, kao i nekontrolisano prosipanje boja, rastvarača i sredstava za hidroizolaciju koji će se koristiti u toku izgradnje objekata.

Uz korišćenja mjera tehničke zaštite, koje vrši nadzorni organ u toku izgradnje objekata ove pojave su malo vjerovatne.

Do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta može doći i neadekvatnim odlaganjem građevinskog otpada, ali uz redonu kontrolu i ova pojava je malo vjerovatna.

Vrednovanjem uticaja može se konstatovati da će uticaj izgradnje objekata na podzemne vode i zemljište biti lokalnog karaktera, povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

Imajući u vidu djelatnost objekata u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle značajnije uticati na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Sa druge strane sanitarne vode se odvođe na prečišćavanje u biološki prečištač, dok se atmosferske vode sa rampe garaže i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene gorivom i uljima prije upuštanja u recipijent-upojni bunar prečišćavaće se u separatoru, tako da iste neće imati značajniji uticaj na kvalitet podzemnih voda i zemljišta.

Prije upuštanja u upojni bunar, prečišćene vode iz biološkog prečištača i prečišćene vode iz separatora zadovoljavaju granične vrijednosti emisije zagađujućih supstanci u otpadnim vodama koje su date u prilogu 1, Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19), a koje za teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) iznose 20 mg/l (prilog II).

Izdvojena ulja, goriva i masti u taložniku i separatoru sakupljaće se i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad (dva bureta zapremine po 50 l), koja će biti smještena u zasebnoj ostavi u hali (čim će biti zaštićena od atmosferskih padavina).

Obaveza Investitora je da taložnik i separator permanentno održava i kontroliše ispravnost funkcionisanja, kako ne bi došlo do njegovog zagušenja i otpadna voda neprečišćena oticala u gradsku kanalizacionu mrežu.

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje voda kada je predmetni projekat u pitanju.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj rada objekata na kvalitet podzemnih voda i zemljišta biti lokalnog karaktera i stalan, a sa aspekta inteziteta mali.

Lokalno stanovništvo

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju zaposlenih i povećanom broju korisnika usluga.

Uticaj realizacije projekta na lokalno stanovništvo neće biti izražen, imajući u vidu da emisija zagađujućih materija nije velika i stalna.

Treba naglasiti da su poslovi realizacije projekta privremenog i povremenog karaktera.

Prilikom izgradnje objekata, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke.

Intezitet buke zavisi od broja mašina i prevoznih sredstava koje će biti angažovane na izgradnji objekta.

Vrijednosti zvučne snage izvora (L_w), za osnovne građevinske mašine koje će biti angažovane na izgradnji objekta prikazane su u tabeli 4.

Tabela 4. Vrijednosti zvučne snage izvora (L_w) za osnovne građevinske mašine koje će biti angažovane na izgradnji objekta

Vrsta opreme	L_w dB(A)
Bager	100
Utovarivač	95
Kamion (kipper)	95
Mikser	95
Pumpa za beton	85
Vibrator za beton	85
Valjak	90

Pri izgradnji objekta sve mašine (tabela 4) ne rade u isto vrijeme, a većina njih pri radu je u pokretu i udaljena je jedna od druge, što otežava stvarnu procjenu generisane buke.

Procjena je da se najveći nivo buke javlja u situaciji kada su mašine u toku rada skoncentrisane blizu jedna druge, a to je za vrijeme iskopa temelja objekta.

Proračun nivoa buke je rađen u uslovima slobodnog prostiranja zvuka, pojedinačno za mašine koje će biti najviše korišćene i koje emituju najveću buku (bager, utovarivač i kamion), kao i za slučaj kada se mašine mogu naći na bliskom rastojanju, kao na primjer bager + kamion, ili utovarivač + kamion, na različitim udaljenostima od mjesta emisije.

Dobijene vrijednosti nivoa buke uz korišćenje modela u uslovima slobodnog prostiranja zvuka na određenom rastojanju od izvora za navedene slučajeve prikazane su u tabeli 5.

Tabela 5. Proračun ekvivalentnog nivoa buke na različitim rastojanjima od izvora buke

Izvor	Rastojanje od izvora buke, m					Dozvoljeni ekvivalentni nivo buke u dBA
	25	50	100	150	200	
Bager	61	55	49	45	43	60
Utovarivač	56	50	44	40	38	
Kamion	56	50	44	40	38	
Bager + kamion	62	56	50	46	44	
Utovarivač + kamion	59	53	47	43	41	

Napomena: Kada se radi o više izvora buke proračun ukupnog nivoa buke izvršen je na osnovu izraza:

$$L_r = 10 \cdot \log \sum_j 10^{0.1 L_{rj}}; dB(A)$$

gdje je: L_r : ukupni nivo buke, a L_j pojedinačni nivo buke.

Rezultati proračuna pokazuju da će u fazi izvođenja radova doći do povećanja nivoa buke u okolni prostor na rastojanju do: 28 m - za bager, 16 m - za utovarivač, 16 m - za kamion, 32 m - za bager + kamion, 22 m - za utovarivač + kamion, u odnosu na dozvoljene vrijednosti koje prema Pravilniku o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG” br. 60/11) i prema Odluci o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice („Sl. list CG” - opštinski propisi” br. 27/15).

Povećani nivo buke prilikom izgradnje objekta, pojavljivati u određenim vremenskim intervalima na rastojanjima nešto dužim nego što je udaljenost najbližih objekata koji se nalazi u okruženju lokacije

Međutim, treba imati u vidu da su objekti izolovani obodnim zidovima, vratima, prozorima i krovnom konstrukcijom. Za objekat čija je masa konstrukcije oko 300 kg/m², a debljina konstrukcije 23 cm, na osnovu proračuna izolacija vazdušnog zvuka iznosi 52 (dBA), tako da izgradnja objekta sa aspekta buke neće imati veći uticaj na stanovnike objekata koji se nalaze u okruženju lokacije.

Sa druge strane radovi na iskupu materijala kada je najveća buka su privremenog i povremenog karaktera i ne traju dugo što takođe doprinosi manjem uticaju buke na okolne objekte u toku izgradnje objekta.

Radove na izgradnji objekta treba izvoditi samo u dnevnim uslovima što takođe dodatno doprinosi smanjenju uticaja buke u okruženju lokacije objekta.

U toku eksploatacije objekta sa stanovišta buke koju razvijaju prevozna sredstva koji dolaze i odlaze iz objekata, neće doći do većih promjena u odnosu na postojeće stanje.

U toku realizacije projekta vibracije neće biti značajne, dok u toku eksploatacije objekta neće biti prisutne.

Vrednovanjem uticaja može se konstatovati da će uticaj izgradnje i eksploatacije objekta na stanovništvo biti lokalnog karaktera, povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

Uticaj na ekosistem i geologiju

Kako je već navedeno lokacija predstavlja ravnu travnatu površinu na kojoj je prisutna zeljasta vegetacija uz dominaciju predstavnika trava (fam. *Poaceae*), dok se obodom lokacije kako nalazi se određeni broj visokog rastinja koga u osnovi sačinjavaju bor (*Pinus*), čempres (*Cupressus*) i bagrem (*Robinia pseudoacacia*).

Skidanje zemljišnog prekrivača sa dijela lokacije koju zauzima objekat a time i vegetacijskog pokrivača koje se na njoj nalaze, imaće određeni negativan uticaj na floru lokacije.

Uklanjanje zemljišnog pokrivača imalo je negativan uticaj i na faunu lokacije, u prvom redu gmizavce i ptice.

Međutim, površina predmetne lokacije u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za njih bio od velikog značaja. Naime, navedene vrste su pokretljive i za svoj život koriste mnogo veće prostore od ovoga, tako da je za očekivati da će se one pomjeriti i pronaći nova odgovarajuća staništa u neposrednom okruženju, odnosno planirani zahvat neće u značajnijoj mjeri dovesti do opadanja brojnosti ovih organizama.

Tokom izvođenja građevinskih radova, buka koju proizvode građevinske mašine i sam proces izgradnje, imaće negativan uticaj po faunu užeg prostora oko lokacije. Ovo se naročito odnosi na ptice koje su najosjetljivije na buku, kao i na gmizavce koji su osjetljivi na sve vidove vibracija.

Pozitivna strana ove faze radova je ta što je ona privremenog i povremenog karaktera.

U toku izgradnje projekta neće doći do oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina područja, jer lokacija objekta ne pokriva nalazišta minerala, paleontoloških i mineroloških pojava koje su ili bi trebalo biti zaštićene.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj rada objekata na ekosisteme biti lokalnog karaktera i stalan, a sa aspekta inteziteta mali.

Namjena i korišćenje površina

Predsjednik opštine Tuzi donio je Odluku o odredjivanju lokacije sa elementima UTU-a za izgradnju Poslovne Privredne zgrade u Opštini Tuzi, pa samim tim lokacija nije predviđena za neku drugu namjenu.

Zemljište koje se zauzima nije poljoprivrednog karaktera, te se iz tih razloga ne može govoriti o negativnom uticaju predmetnog objekta na poljoprivredno zemljište.

Nakon završetka radova izvođač radova ima obavezu da vrati prostor u ololini objekata u prvobitno stanje.

Planirani projekat neće imati većeg uticaja na korišćenje zemljišta koje se nalazi u okolini lokacije objekta.

Uticaj na komunalnu infrastrukturu

Objekat će imaće određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će u manjoj mjeri povećati postojeću potrošnju električne energije i vode, kao i protok saobraćaja i količinu otpadnih voda i otpada.

Uticaj na zaštićena prirodna i kulturna dobra i njihovu okolinu

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati uticaja na zaštićena prirodna i kulturna dobra, pošto istih nema na predmetnoj lokaciji, kao ni u njenom užem okruženju.

Uticaj na karakteristike pejzaža

Tokom izvođenja i funkcionisanja projekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do određenog uticaja na karakteristike pejzaža. Sa druge strane, s obzirom na izgled objekata, vizuelni dojam neće biti negativan.

Kumulativni uticaj sa uticajima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata

Što se tiče kumulativnih uticaja, treba naglasiti da se u užem okruženju lokacije nalaze poslovni i individualni stambeni objekti, odnosno nema proizvodnih objekata a time ni većeg uticaja na osnovne segmente životne sredine.

Povremeni kumulativni uticaj na posmatranom području manifestuje se preko nivoa buke koja nastaje uslijed kretanja prevoznih sredstava magistralnim putem koji se nalazi blizu lokacije objekta.

Imajući u vidu vrstu i namjenu objekata koji se realizuju, kao i analizu mogućih uticaja projekta na životnu sredinu, može se zaključiti da ne postoje značajniji uticaji koji bi kumulativno sa postojećim projektima koji se nalaze u okruženju imali veći negativni uticaj na životnu sredinu na posmatranom prostoru u odnosu na postojeće stanje.

Akcidentne situacije

Do najvećeg negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta, a prije svega požara, zemljotresa i procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije i motornih vozila.

Požar

Požar kao elementarna pojava dešava se slučajno, praktično može da nastane u bilo kojem dijelu predmetnih objekata, a njegove razmjere, trajanje i posljedice ne mogu se unaprijed definisati i predvidjeti.

Do požara u objektima može doći usljed:

- upotrebe otvorenog plamena (pušenje i sl.),
- neispravnost ili preopterećenje električnih uređaja i instalacija,
- upotrebe rešoa, grijalica i drugih grejnih tijela sa užarenim površinama,
- ne pridržavanja potrebnih preventivnih mjera prilikom korišćenja uređaja za zavarivanje, lemljenje i letovanje,
- držanje i smještaj materijala koji su skloni samozapaljenju, i namjerno podmetanje i sl.

Pojava požara u objektima zavisno od njegove razmjere prije svega može ugroziti bezbjednost ljudi u objektu, dovesti do oštećenja objekata i negativno uticati na životnu sredinu, a prije svega na kvalitet vazduha.

Međutim, imajući uvidu da će se objekti graditi od materijala koji nijesu lako zapaljivi i da se u njemu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara minimalna.

Zemljotres

Na stabilnost objekata veliki negativan uticaj može imati jak zemljotres, čija se pojava, snaga i posljedice koju mogu nastati ne mogu predvidjeti. Područje predmetne lokacije pripada 8. stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25 i 92/25).

Opasnost od prosipanja goriva i ulja

Ova akcidentna situacija može nastati usljed prosipanja goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje i u toku eksploatacije objekata iz motornih vozila koja dolaze/odlaze u/iz objekata.

U fazi realizacije projekta u slučaju prosipanja goriva ili ulja iz mehanizacije, hemijski opasne supstance (ugljovodonici, organski i neorganski ugljenik, jedinjenja azota i dr) mogu dospjeti u površinski sloj zemljišta.

U koliko se desi ova vrsta akcidenta treba prekinuti radove i zagađeni dio zemljišta ukloniti sa lokacije, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).

Obim posljedica u slučaju ovakvih akcidenata bitno zavisi od konkretnih lokacijskih karakteristika, a prije svega od sorpcionih karakteristika tla i koeficijenta filtracije.

Međutim, vjerojatnoća da se dogodi ova vrsta akcidenta može se svesti na minimum ukoliko se primjene odgovarajuće organizacione i tehničke mjere u toku realizacije projekta, što podrazumijeva da je za sva korišćena sredstva rada potrebno pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa uz redovno održavanje mehanizacije (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog eliminisanja mogućnosti curenja goriva i mašinskog ulja u toku rada.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja i eksploatacija objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, a do kojih se došlo analizom, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekata.

Osnovne mjere su:

- S obzirom na značaj objekata, kako u pogledu njihove sigurnosti tako i u pogledu zaštite korisnika, zaposlenih i imovine, prilikom projektovanja i realizacije potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta zagađenja osnovnih segmenata životne sredine.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

U mjere zaštite spadaju:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, oprema itd. ne utiču na treću stranu, odnosno na okolni prostor.
- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban Elaborat o uređenju gradilišta i radu na gradilištu, sa tačno definisanim mjestima o skladištenju i odlaganju materijala kojiće se koristi prilikom izvođenja radova, sigurnost radnika, saobraćaja, kao i zaštite neposredne okoline lokacije.
- U toku izvođenja radova na iskopu potreban je i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. Odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC) koji su navedeni u tabeli 3.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Sve građevinske mašine i prevozna sredstva moraju biti opremljena protivpožarnim aparatima.
- Brzina saobraćaja prema objektu mora se ograničiti na 10 km/h, a i manje ako se to zahtjeva.

- Određenu količinu zemlje iz iskopa koristiti za nivelaciju terena u krugu gradilišta, a višak transportovati na lokaciju koju određuje nadležni organ lokalne uprave, ako ne postoji već registrovana deponija za građevinski otpad u skladu sa Planom upravljanja otpadom.
- Takođe, za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa i pristupni put, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu treba da bude pokriven ceradom kao i građevinski materijal koji se dovozi na lokaciju i građevinski otpad koji se odvoz sa lokacije.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radove na izgradnji objekata treba izvoditi samo u dnevnim uslovima što doprinosi smanjenju uticaja buke u okruženju lokacije objekta.
- Građevinski otpad, koji će se javiti u fazi realizacije objekata, neophodno je kontrolisano skupljati na određenom mjestu, odakle ga nadležno preduzeće treba transportovati na za to predviđenu lokaciju.
- Generisani otpad neophodno je razvrstati prema porijeklu (katalogu otpada), kategoriji (listi otpada) i karakteru.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Na gradilištu objekta treba izgraditi sanitarni čvor u vidu montažnog PVC tipskog higijenskog toaleta i locirati ga na mjestima dovoljno udaljenom od ostalih objekata.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom ozelenjavanja slobodnih površina lokacije predvidjeti biljne vrste, koje su zastupljene na posmatranom prostoru.
- U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada.

Mjere kojih se treba pridržavati prilikom montiranja oprema i instalacija:

- Instalacije električne energije moraju biti urađene u svemu prema tehničkim propisima i sa standardnim materijalom.
- Po završetku radova na instalacije uzemljenja i gromobrana potrebno je izvršiti ispitivanja i atestom dokazati efikasnost zaštite.
- Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.
- Biološki prečištač mora imati kapacitet da prihvati sve sanitarne vode iz objekta.
- Separator mora imati kapacitet da može da prihvati sve atmosferske vode sa rampe garaže i vode od pranja garaže.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku eksploatacije objekta obuhvataju sve mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum.

U mjere zaštite spadaju:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Redovno pratiti kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz biološkog prečištača prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Jednom mjesečno kontrolisati visinu mulja u biološkom prečištaču.

- Mulja iz biološkog prečišćača odstraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema upustu o korišćenju biološkog prečišćača.
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnom licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za pražnjenje mulja iz biološkog prečišćača.
- Da pravno lice vodi evidenciju korišćenja biološkog prečišćača, a o vremenu pražnjenja da obavještava vlasnika.
- Potrebno je kontrolisati kvalitet prečišćenih otpadnih voda na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatorima jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Mulj iz taložnika separatora odstraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema upustu proizvođača, što važi i za uklanjanje lakih tečnosti i ulja iz separatora.
- Prostor u separatorima za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje lakih tečnosti i ulja čistiti najmanje jednom tromjesečno, a to podrazumijeva i pranje koalescentnog filtera sredstvom za uklanjanje masnoća.
- Izdvojena ulja i goriva iz separatora kao opasni otpad treba sakupljati i odlagati u posude izrađene od materijala koji obezbjeđuje njegovu nepropustljivost, korozionu stabilnost i mehaničku otpornost.
- Pravno i fizičko lice kod koga nastaje opasan otpad mora odrediti privremeno odlagalište za odlaganje opasnog otpada koje je zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Skladište opasnog otpada radi sprječavanja pristupa neovlašćenim licima mora biti fizički obezbijeđeno i zaključano.
- Mulj iz separatora kao opasni otpad predaje se ovlašćenoj firmi za zbrinjavanje opasnog otpada. Obaveza je Nosioca projekta da sklopi ugovor za pružanje ove usluge sa ovlašćenom firmom.
- Obaveza je vlasnika opasnog otpada da vodi evidenciju sakupljanja i odvoza opasnog otpada.
- Prevozna sredstva i oprema, kojima se sakuplja, odnosno transportuje opasni otpad moraju obezbjeđiti sprečavanje njegovog rasipanja ili preliivanja, odnosno moraju ispuniti uslove utvrđene Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24).
- Obezbijediti dovoljan broj kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti njegovo odnošenje u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vtsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekta i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za realizaciju projekta moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova,

-
- eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
 - Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
 - Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
 - Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji objekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 34/24 i 92/24) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

Program praćenja uticaja na životnu sredinu

Praćenje uticaja izgradnje i eksploatacije objekta na životnu sredinu je obaveza koja proizilazi iz zakonskih propisa.

Praćenje uticaja na životnu sredinu se sprovodi mjerenjem, ispitivanjem i ocjenjivanjem indikatora stanja životne sredine i obuhvata praćenje prirodnih faktora, promjene stanja i karakteristike životne sredine.

Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore sprovodi Državni program praćenja stanja životne sredine prema Zakonu o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).

Takođe, obaveza je i zagađivača (pravno lice ili preduzetnik koji je korisnik postrojenja koje zagađuje životnu sredinu) da vrši praćenje stanja životne sredine definisane samim Elaboratom i da utvrđuje uticaj na pojedine segmente životne sredine.

U toku izgradnje objekata

Kroz analizu mogućih uticaja objekta na životnu sredinu i kroz primjenu odgovarajućih mjera zaštite, zaključeno da se u toku izgradnje objekta ne mogu očekivati značajniji uticaji na kvalitet vazduha, voda i zemljišta, to se iz tih razloga ne predlaže posebno praćenje navedenih segmenata životne sredine.

Međutim, u toku izgradnje objekta kao posledica rada građevinske mehanizacije, može doći do povećanja nivoa buke na lokaciji koja je privremenog karaktera, što je utvrđeno na bazi proračuna nivoa buke za mašine koje će biti najviše korišćene i koje emituju najveću

buku (tabela x), te iz tih razloga neophodno je njeno mjerenje u uslovima rada većeg broja mašina istovremeno.

Monitoringom nivoa buke obuhvatiti kontrolna mjerenja u toku izgradnje objekata, odnosno iskopa materijala za temeljenje objekata. Ukoliko se ukaže potreba za smanjenjem nivoa buke, potrebno je smanjiti broj mašina i aparata koje istovremeno rade. Monitoring nivoa buke vrši ovlašćena institucija.

U toku eksploatacije objekta

Kroz analizu uticaja projekta na životnu sredinu i primjenu odgovarajućih mjera zaštite, zaključeno je da se u toku eksploataciji objekta ne mogu očekivati značajniji uticaji na kvalitet vazduha, voda, zemljišta i povećanja nivoa generisane buke, ali je ipak shodno zakonskim obavezama neophodno praćenje kvaliteta otpadnih voda na izlazu iz biološkog prečištača i separatora.

Nosilac projekta je obavezan da vrši periodičnu kontrolu kvaliteta vode poslije izlaska iz biološkog prečištača i separatora.

Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19), prilog 8. Tabela 29., definisana je minimalna učestalost uzorkovanja u zavisnosti od količine ispuštenih otpadnih voda.

Prema navedenom Pravilniku, Nosilac projekta je obavezan da vrši periodični monitoring kvaliteta vode poslije izlaska iz biološkog prečištača i separatora dva puta godišnje.

Dobijeni rezultati ispitivanja treba da se uporede sa podacima navedenim u Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).

Monitoring vrši ovlašćena institucija, a način ispitivanja je definisan standardnim metodama ispitivanja.

Pored navedenog, nosilac projekta treba da postupa u svemu u skladu sa mjerama koje su predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja značajnog štetnog uticaja na životnu sredinu, a koje su opisane u dijelu 6. ovoga Zahtjeva.

Nadzor nad ovim aktivnostima vrši ekološka inspekcija.

Obavezu obavješćavanja javnosti o rezultatima izvršenog mjerenja

Shodno Zakonu o životnoj sredini, vlasnik objekta dužan je da rezultate monitoringa dostavlja nadležnom organu lokalne uprave i Agenciji za zaštitu životne sredine Crne Gore.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu Lokalnog objekta od opšteg interesa - **Poslovna Privredna zgrada** urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19) Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/25. i 92/25.).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16, 18/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24).
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07., 05/08., 86/09., 32/11., 54/16., 146/21., 03/23. i 82/25.).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24.).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

Lokalni objekat od opšteg interesa - Poslovna Privredna zgrada Opštine Tuzi
na kat. parc. br.2992/164 Tuzi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana
Podgorice.

Na osnovu člana 4 stav 2 i člana 5 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Opštine Tuzi ("Sl.list CG – opštinski propisi", broj 033/19, 034/20), a u vezi sa članom 155 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25, 160/25) i člana 92 stav 1 i člana 99 stav 1 tačka 16 Statuta Opštine Tuzi ("Sl.list RCG – opštinski propisi", broj 024/19, 005/20, 051/22 i 055/22), Predsjednik Opštine Tuzi donosi

ODLUKU

o određivanju lokacije sa elementima urbanističko - tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa - poslovna privredna zgrada na katastarskoj parceli broj 2992/164 KO Tuzi, opština Tuzi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice

Vrsta lokalnog objekta od opšteg interesa

Član 1

Ovom Odlukom određuje se lokacija za izgradnju poslovne privredne zgrade na katastarskoj parceli broj **2992/164 KO Tuzi**, opština Tuzi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice.

Programski zadatak za izradu glavnog projekta

Član 2

Glavni projekat za izgradnju poslovne privredne zgrade na kat. parceli broj **2992/164 KO Tuzi**, opština Tuzi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice uraditi u skladu sa grafičkim prilogom "Situaciono rješenje" koji čini sastavni dio ove Odluke.

Glavni projekat objekta poslovne privredne zgrade na kat. parceli broj **2992/164 KO Tuzi**, upisanu u posjedovni list broj 1492 u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice izrađuje se i reviduje na osnovu Odluke o lokaciji sa elementima urbanističko – tehničkih uslova, procedure definisane važećim Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, uslova nadležnog preduzeća za oblast hidrotehničke infrastrukture i drugih uslova utvrđenih posebnim propisima, u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata, važećim tehničkim normativima, standardima i normama kvaliteta.

Osnovni podaci o objektu

Član 3

Poslovni objekat privrednog razvoja na kat. parceli broj **2992/164 KO Tuzi**, upisana u posjedovnom listu br. **1492**, u Tuzima u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice, prepoznat je kao objekat od opšteg interesa.

Površina kat. parcele broj **2992/164 KO** Tuzi iznosi **1200 m²**.

Elementi urbanističko - tehničkih uslova

Sastavni dio ove odluke čine grafički prilozi, kopija zahtjeva podnosioca, posjedovni list.

Broj: 01 - 332/26 - 1562/3
Tuzi, 06 .03.2026.godine



PREDSJEDNIK,
Lindon Gjela

GZELAB

O b r a z l o ž e n j e:

Uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno je da se lokacija za izgradnju poslovne zgrade privrednog razvoja na kat. parceli broj 2992/164 KO Tuzi, Opština Tuzi, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Podgorice.

Osnovni elementi za izgradnju predmetnog objekta određeni su i definisani odredbama Odluke o određivanju lokacije sa elementima urbanističko - tehničkih uslova za izgradnju lokalnog objekta od opšteg interesa

Članom 155 stav 1 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25, 160/25) propisano je da postojeći propisi jedinice lokalne samouprave kojima se uređuje postavljanje odnosno građenje lokalnih objekata od opšteg interesa primjenjivaće se do donošenja planskih dokumenata u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora.

Opština Tuzi posjeduje važeću Odluku o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 024/19, 005/20, 051/22 i 055/22) u skladu sa članom 155 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. . 019/25, 092/25, 160/25).

Članom 155 stav 2 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25, 160/25) propisano je da se objektima iz stava 1 ovog člana smatraju se: vodovodna, elektronska, toplovodi; opštinski putevi (lokalni i nekategorisani) i prateći objekti; ulice u naseljima i trgove; parking prostori, pijace; gradska groblja; podzemni i nadzemni prolazi; javne garaže; objekti distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV trafostanice i vodovi od 110 kV ili manje, rasklopna postrojenja, javna rasvjeta; solarne elektrane do 5MW, sportski objekti i skijaške staze sa pratećom infrastrukturom za pripremu i uređenje istih; javne i zelene površine i gradski parkovi, ski-liftovi, žičare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave; objekti privrednog razvoja (privredni objekti, objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisni objekti, pumpne stanice) i objekti ruralnog razvoja (poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i ribarstva).

Članom 3 Odluke o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa na teritoriji Opštine Tuzi („Sl.list CG – Opštinski propisi", broj broj 024/19, 005/20, 051/22 i 055/22), definisano je sljedeće: "Lokalnim objektima od opšteg interesa, u smislu ove odluke, smatraju se: opštinski putevi (lokalni i nekategorisani) i prateći objekti; vodovodna i kanalizaciona infrastruktura; podzemni i nadzemni prolazi; ulice u naseljima i trgovima; javne i zelene površine i gradski parkovi; javni parking prostori; javne garaže; objekti distributivne mreže naponskog nivoa do 35 kV trafostanice i vodove od 110 kV ili manje; rasklopna postrojenja, javna rasvjeta; solarne elektrane od 5 MW i manje, sportski objekti i skijaške staze sa pratećom infrastrukturom za pripremu i uređenje istih; javne i zelene površine i gradski parkovi, ski-liftovi, žičare koje se grade na teritoriji jedne lokalne samouprave; objekti privrednog razvoja (privredni objekti, objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisni objekti, pumpne stanice) i objekti ruralnog razvoja (poljoprivrede, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva i ribarstva).

U skladu sa članom 4 navedene Odluke, kojim je propisano da je "Lokacija sa elementima urbanističko-tehničkih uslova (u daljem tekstu: lokacija), u smislu ove Odluke, mjesto na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojem se izvode radovi na izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa", lokaciju iz stava 1 ovog člana određuje izvršni organ lokalne samouprave svojim aktom.

Investitor: "VS INVEST" d.o.o. Tuzi

Adresa: Tuzi bb, 81206 Tuzi

email: info@vsinvest.me

PIB : 03271927

Crna Gora - Mali i Zi, Opština Tuzi - Komuna e Tu

Primljeno/Pranuar: 04.03.2026				
Org. jed./ Njësia org.	Klas. znak/ Shënja klas.	Redni broj/ Numri rendor	Prilog/ Shitje	Vrijednos Vlera
07	332	1562/1	CD doh.	-

OPŠTINA TUZI
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM

PREDMET: ZAHTJEV ZA ODREĐIVANJE LOKACIJE SA ELEMENTIMA UT USLOVA ZA IZGRADNJU OBJEKTA OD OPŠTEG INTERESA - POSLOVNE PRIVREDNE ZGRADE

Poštovani,

U skladu sa Odlukom o izgradnji lokalnih objekata od opšteg interesa ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", 033/19 , 34/20), a u skladu sa članom 3 ove odluke kojom je definisano da se pod objektima od opšteg interesa podrazumijevaju i objekti **privrednog razvoja** (privredni objekti , objekti proizvodnog zanatstva, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne zone, slobodne zone, komunalno-servisni objekti, pumpne stanice) u ovom slučaju **poslovni privredni objekat**.

Izgradnju privrednog objekta smo planirali na kat.parceli **br.2992/164 KO Tuzi**, posjedovni list **br.1492**, koja se nalazi u Tuzima u Opštini Tuzi i u zahvatu je PUP-a Glavnog grada Podgorice.

Svrha investicije je da otvorimo moderan poslovni objekat u kojem ćemo ponuditi poslovne prostore i poslovne apartmane za naše građane i turiste iz naše dijaspore. Samim tim cilj investitora je da se unaprijedi poslovni ambijent u opštini Tuzi sa modernim uslovima i visokim kriterijumima gradnje. Sa predmetnom investicijom bi došlo do otvaranja oko **30 novih radnih mjesta**, kako direktno, putem radnog angažovanja, tako i indirektno. Samim tim smanjio bi se stopa nezaposlenosti u našoj opštini.

Izgradnja objekta je planirana na zemljištu koju je kupila naša firma "VS INVEST" d.o.o. , u ukupnoj površini od **1200 m²** na kat. parceli **2992/164 KO Tuzi**, posjedovni list br. **1492**, koje se nalazi u Tuzima. Predmetni planirani objekat je ukupne bruto razvijene površine **4978,36 m²**, širine **17.16m** i dužine **35.16m**, spratnosti **S+P+5**, pozicioniran kao na **idejnom rješenju i Situacijom** koju vam dostavljamo u prilogu. Objekat je planiran da ima pristup sa lokalnog puta i pristup postojećem parkingu susjedne zgrade. Unutra je planiran lift sa stepeništem, i ostale sadržajne prostorije. Podrazumijeva se da će u objektu biti ispoštovani svi standardi modernog poslovanja. Na preostalom dijelu parcele plan nam je da izgradimo prilazni trotoar/terasu i parking na način da objekat bude što je moguće funkcionalniji. Takođe, plan nam je da zemljište obogatimo raznoraznim kako poljoprivrednim kulturama, tako i dekorativnim zasadima.

U Tuzima, 02.03.2026.godine

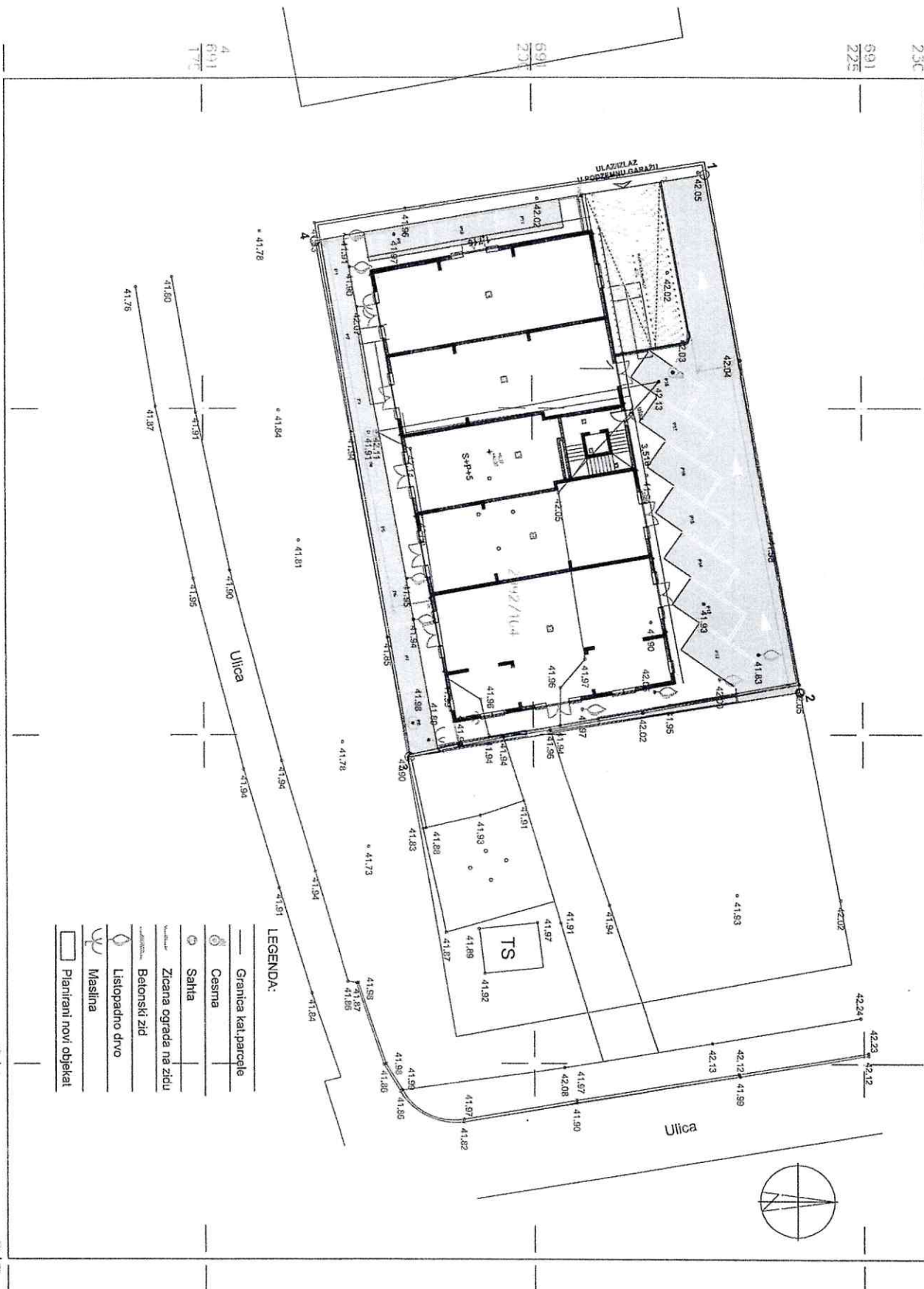
Prilog:

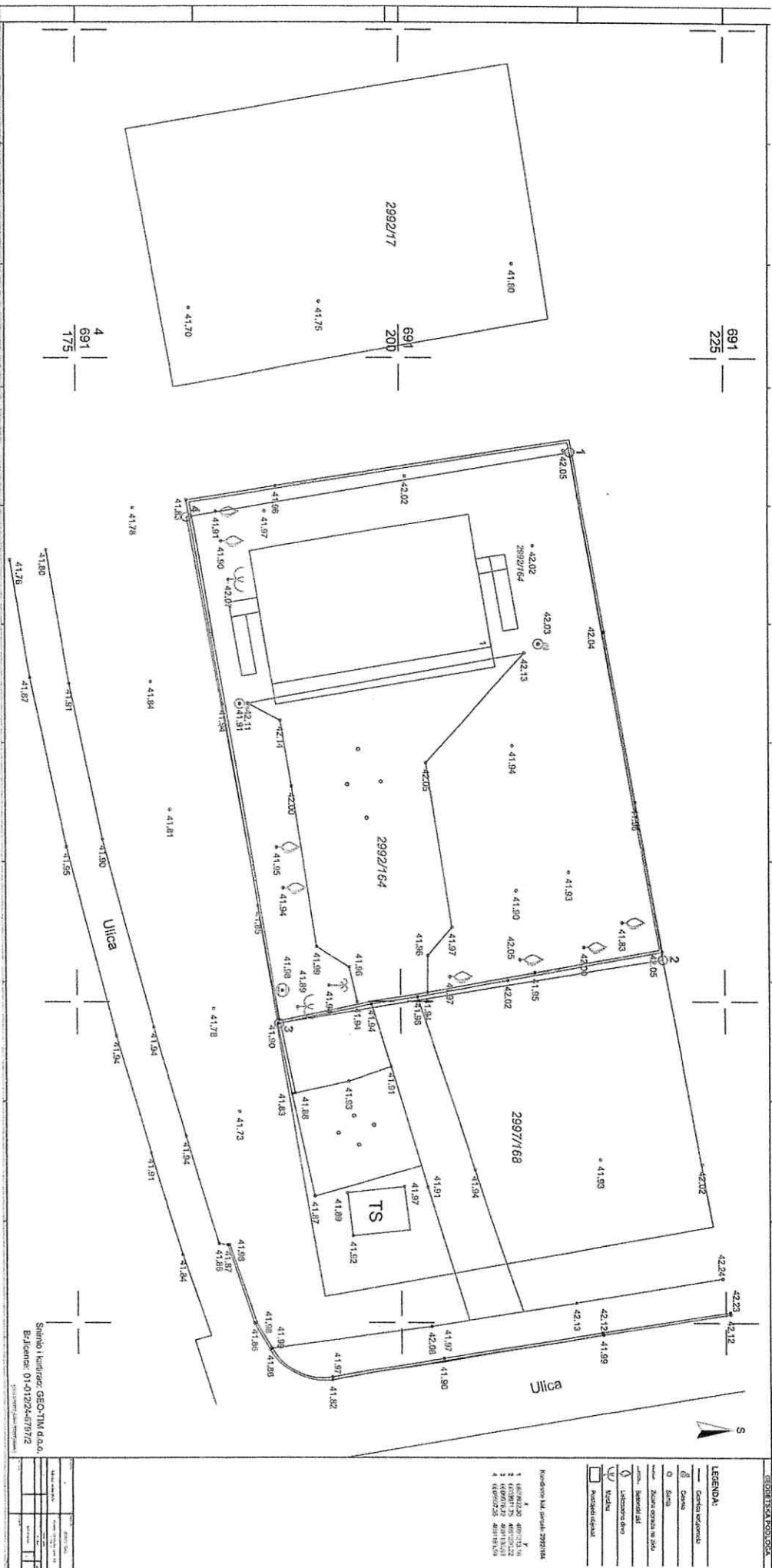
- Situacioni plan
- Idejno rjesenje - CD
- Posjedovni list
- Projektni zadatak
- Kupoprodajni Ugovor

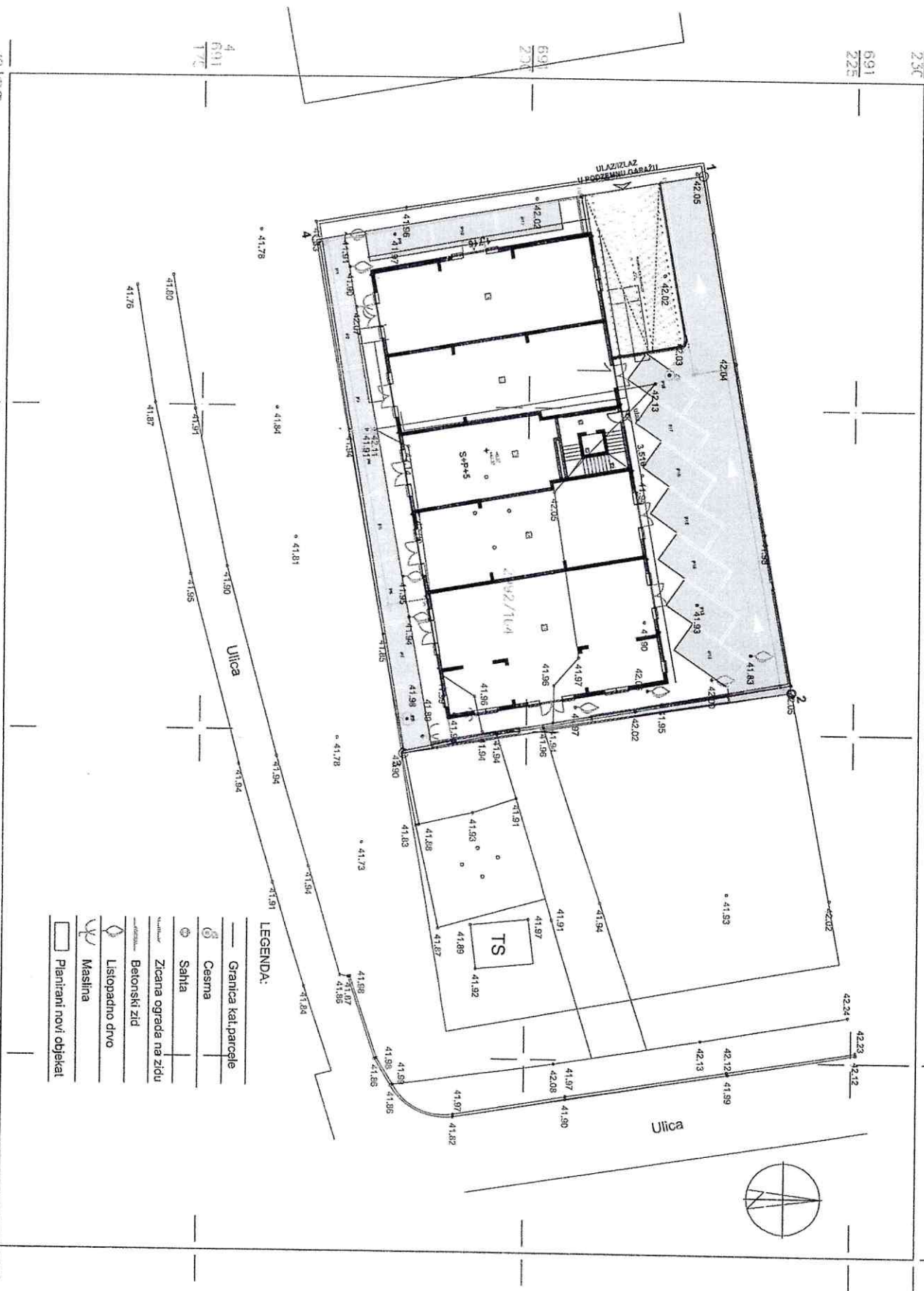


691
230

691
225







691
230

691
225

691
230

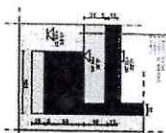
691
170

691
230

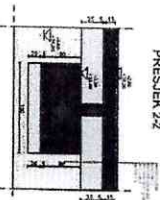
januar, 2026.

RAZMJERA R=1:250

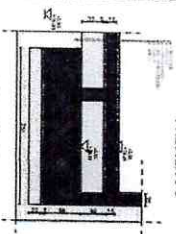
Snimio i kartirao: GEO-TIM d.o.o.
Brilicence: 01-012/24-67972



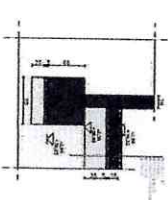
PRESJEK 2-2



PRESJEK 3-3



PRESJEK 44



Koordinate kat. parcele 2992/164

- | | x | y |
|---|------------|------------|
| 1 | 6609932.30 | 4691213.16 |
| 2 | 6609971.75 | 4691220.22 |
| 3 | 6609976.72 | 4691190.63 |
| 4 | 6609937.35 | 4691183.59 |

Корреспондент габаритна гура: 0

11	6620931.83	408209.95
12	6620947.11	408214.53
13	6620964.75	408219.10
14	6620981.17	408223.37
15	6620998.76	408228.32
16	6621016.44	408233.36
17	6621034.35	408238.43
18	6621052.40	408243.44
19	6621070.57	408248.51
20	6621088.86	408253.60

— *Ergebnisse wissenschaftlicher Arbeiten*
— *Ergebnisse pädagogischer Arbeiten*
— *Ergebnisse klinischer Arbeiten*

DATE	10/10/2010	TIME	10:00 AM
Project name and area		To install signpost for the road at 10/10/2010	
NO.	1	DATE	10/10/2010
NAME	10/10/2010	TIME	10:00 AM
NO.	1	DATE	10/10/2010
NAME	10/10/2010	TIME	10:00 AM

SPECIFIKACIJA PROSTORU

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

[illegible]

POBILITATE/2018-19 TABLE 1		
CLASA DE VÂRSTĂ / AGE GROUP	PROBABILITY	PERCENT
0-4	0.0000	0.00%
5-9	0.0000	0.00%
10-14	0.0000	0.00%
15-19	0.0000	0.00%
20-24	0.0000	0.00%
25-29	0.0000	0.00%
30-34	0.0000	0.00%
35-39	0.0000	0.00%
40-44	0.0000	0.00%
45-49	0.0000	0.00%
50-54	0.0000	0.00%
55-59	0.0000	0.00%
60-64	0.0000	0.00%
65-69	0.0000	0.00%
70-74	0.0000	0.00%
75-79	0.0000	0.00%
80-84	0.0000	0.00%
85-89	0.0000	0.00%
90-94	0.0000	0.00%
95-99	0.0000	0.00%
100+	0.0000	0.00%

no.	date	to
1000000000	10/10/10	10/10/10

LEGEND

Department of Health and Human Services

[illegible]

Koordinate kat. parcele 2992/164

- | | x | y |
|---|------------|------------|
| 1 | 6609932.30 | 4691213.16 |
| 2 | 6609971.75 | 4691220.22 |
| 3 | 6609976.72 | 4691190.63 |
| 4 | 6609937.35 | 4691183.59 |

According to our results, the

T1	60.00932.85	40.01320.90
T2	60.00947.15	40.01712.53
T3	60.00966.75	40.01714.03
T4	60.00981.25	40.01715.53
T5	60.00995.75	40.01716.53
T6	60.00996.77	40.01717.56
T7	60.00995.50	40.01718.42
T8	60.00997.40	40.01719.42
T9	60.00993.57	40.01720.90
T10	60.00993.80	40.01720.90

----- *Cratichneumon* sp.
----- *Cratichneumon* sp.
----- *Cratichneumon* sp.

***COMPTON**

For more information, call 1-800-368-5868

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

NAME

--	--	--

SPECIFICACIJA PROSTORIJA

[illegible][illegible][illegible]

PALLADIUM-ZINC TABLE

WIEGENDA























STANDARDIZATION NUMBER

Abstract

Koordinate kat. parcele 2992/164

	x	y
1	6609932.30	4691213.16
2	6609971.75	4691220.22
3	6609976.72	4691190.63
4	6609937.35	4691183.59

Koornhaas gabashia garasi

T1	66.05972.85	40.1105.06
T2	66.05947.75	40.1102.52
T3	66.05944.75	40.1104.59
T4	66.05947.57	40.1108.37
T5	66.05947.45	40.1104.32
T6	66.05964.77	40.1102.26
T7	66.05965.50	40.1103.44
T8	66.05973.60	40.1104.42
T9	66.05981.87	40.1105.49
T10	66.05993.82	40.1102.90

Critical path analysis

[illegible]



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 04.03.2026 09:18

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Datum: 04.03.2026 09:18
KO: TUZI

POSJEDOVNI LIST 1492 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
*	DECEVIĆ KEMAL *	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
0	2992/164	1	000 000	TUŠKO POLJE PRIVREDNA ZGRADA	0	224	0.00	298/2010 1492/1	
0	2992/164	0	000 000	TUŠKO POLJE PAŠNJAK	5	476	0.38	298/2010 1492/1	
0	2992/164	0	000 000	TUŠKO POLJE DVORIŠTE	0	500	0.00	298/2010 1492/1	
						1200	0.38		

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Blok	Broj parcele	Podbr.	RBR	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	0	2992	164	0	919	2347	2026	VS INVEST DOO	O KUPOPRODAJI KO TUZI PL 1492 PARC 2992/164
	0	2992	164	1	919	2347	2026	VS INVEST DOO	O KUPOPRODAJI KO TUZI PL 1492 PARC 2992/164
1492					919	2347	2026	VS INVEST DOO	O KUPOPRODAJI KO TUZI PL 1492 PARC 2992/164



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Podgorica

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjica 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel. +382 20 444 500

Br. 101-919/26-2347-up

Podgorica, 13.02.2026.god.

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Podgorica, rješavajući po zahtjevu Notara Maje Djurasović iz Podgorice, na osnovu čl. 84, 120, 122, 123 i 125 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/07, "Sl. list CG", br. 32/11 i "Sl. list CG", br. 43/15, "Sl. list CG" br. 37/17) i čl. 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i "Sl. list CG" br. 37/17) donosi:

RJEŠENJE

DOPUŠTA SE promjena upisa u kat. operatu KO Tuzi, na kat. parc. 2992/164 sa pripadajućim objektom br.1 ukupne površine 1270m² u obimu 1/1 sopstvenik-posjednik u posjedovnom listu br.1492 Upisane na ime Kemal Decević Upisati na ime VS Invest d.o.o Tuzi, pib 03271927, Tuzi, bb.

Promjena upisa vrši se na osnovu notarskog zapisa Ugovora o prodaji ovjerenog kod notara Maje Djurasović iz Podgorice pod br. UZZ 34/2026 od 03.02.2026.god. pa -

Osnov sticanja "kupovina".

Žalba protiv ovog rješenja ne odlaže izvršenje rješenja.

Obrazloženje

Notar Maja Djurasović iz Podgorice, obratio se ovom organu zahtjevom br. gornji od 10.02.2026. godine radi promjene upisa u kat. operatu KO Tuzi.

Uz zahtjev je dostavljen notarski zapis Ugovor o prodaji ovjeren kod notara Maje Djurasović iz Podgorice pod br. UZZ 34/2026 od 03.02.2026.god. Predmet ugovora je nepokretnost navedena u dispozitivu ovog rješenja. U ugovoru čl. 5 data je saglasnost prodavca za uknjižbu, kojom se dozvoljava kupcu da se uknjiži kod Uprave za nekretnine - PJ Podgorica (clausula intabulandi).

Postupajući po podnesenom zahtjevu uvidom u kat. evidenciju i priloženu dokumentaciju, utvrđeno je da je zahtjev osnovan.

S tim u vezi izvršena je promjena upisa, shodno članu 84. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/07, "Sl. list CG", br. 32/11 i "Sl. list CG", br. 43/15, "Sl. list CG" br. 37/17) kojim je propisano da se promjena u kat.operatu nepokretnosti vrši na osnovu Zakona, na osnovu konačne odluke nadležnog organa, na osnovu pravosnažne odluke suda i na osnovu isprave o pravnom poslu sačinjene u skladu sa zakonom.

Na osnovu naprijed navedenog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja, a preko ove Područne jedinice. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira sa 4,00eur, adm takse, na žiro-račun br. 832-1082-55.

Dostavljeno:

- Notar Djurasović Maja, ul. Oktobarske Revolucije, br.7, Podgorica.
- Kemal Decević
- VS Invest d.o.o Tuzi, pib 03271927, Tuzi, bb
- Poreska Uprava Podgorica.
 - Glavni grad Podgorica - Uprava lokalnih prihoda
 - a/a



GRANIČNE VRIJEDNOSTI EMISIJA OTPADNIH VODA

1. Granične vrijednosti emisija zagađujućih supstanci u otpadnim vodama

Granične vrijednosti emisija zagađujućih supstanci u otpadnim vodama date su tabeli 1 ovog priloga.

Tabela 1: GRANIČNE VRIJEDNOSTI EMISIJA ZAGAĐUJUĆIH SUPSTANCI U OTPADNIM VODAMA

PARAMETRI	ZABRANA ISPUŠTANJA U PODZEMNE VODE	IZRAŽENI KAO	JEDINICA	POVRŠINSKE VODE	JAVNA KANALIZACIJA
1	2	3	4	5	6
FIZIČKO-HEMIJSKI PARAMETRI					
1. pH vrijednost				6,5 – 9,0	6,5 – 9,5
2. Temperatura			°C	30	40
3. ΔT_R ne više od			°C	5	-
3.1. ΔT_P ne više od			°C	3 (a) 1,5 (b)	-
4. Boja				bez	-
5. Miris				bez	-
6. Taložne materije			ml/lh	0,5	10
7. Ukupne suspendovane materije			mg/l	35 / 60 (c)	500
EKOTOKSIKOLOŠKI PARAMETRI					
8. Toksičnost na dafnije		LID _D *	Faktor razrjeđenja	2	-
9. Toksičnost na svjetleće bakterije		LID _L *	Faktor razrjeđenja	3	-
ORGANSKI PARAMETRI					
10. BPK ₅		O ₂	mg/l	25	500
11. HPK		O ₂	mg/l	125	700
12. Ukupni organski ugljenik (TOC)		C	mg/l	30	-
13. Teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) (d)			mg/l	20	100
14. Ukupni ugljovodoni (e)	N		mg/l	10	30
15. Lakoisparljivi aromatični ugljovodoni (BTX) (f)	N		mg/l	0,1	1,0
15.1. Benzen	N		mg/l	0,1	1,0
16. Trihlorbenzeni	N		mg/l	0,04	0,04
17. Polihlorovani bifenili (PCB) (g)	N		mg/l	0,001	0,001
18. Adsorbujući organski halogeni (AOX)		Cl	mg/l	0,5	0,5
19. Lakoisparljivi hlorovani ugljovodoni (h)	N	Cl	mg/l	0,1	1,0
19.1. Tetrahlorometan	N		mg/l	0,1	0,1
19.2. Trihlorometan	N		mg/l	0,1	0,1
19.3. 1,2 – dihloretan	N		mg/l	0,1	0,1
19.4. 1,1 – dihloretan	N		mg/l	0,1	0,1
19.5. Trihloreten	N		mg/l	0,1	0,1
19.6. Tetrahloretilen	N		mg/l	0,1	0,1
19.7. Heksahloro - 1,3-butadien (HCBd)	N		mg/l	0,01	0,01
19.8. Dihlorometan	N		mg/l	0,1	0,1

20. Fenoli			mg/l	0,1	10,00
21. Deterdženti, anjonski			mg/l	1	10,00
22. Deterdženti, nejonski			mg/l	1	10,00
23. Deterdženti, katjonski			mg/l	0,2	2,0
24. Organohlorovani pesticidi					
24.1. Heksahlorbenzen (HCB)	N		mg/l	0,001	0,001
24.2. Lindan	N		mg/l	0,01	0,01
24.3. Endosulfan	N		mg/l	0,0005	0,0005
24.4. Aldrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.5. Dieldrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.6. Endrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.7. Izodrin	N		mg/l	0,001	0,001
24.8. Pentahlorbenzen	N		mg/l	0,0007	0,0007
24.9. Ukupni DDT (i)	N		mg/l	0,0025	0,0025
24.10. Para-para DDT	N		mg/l	0,001	0,001
25. Triazinski pesticidi i metaboliti					
25.1. Alahlor	N		mg/l	0,03	0,03
25.2. Atrazin	N		mg/l	0,06	0,06
25.3. Simazin	N		mg/l	0,1	0,1
26. Organofosforni pesticidi					
26.1. Hlorfenvinfos	N		mg/l	0,01	0,01
26.2. Hlorpirifos	N		mg/l	0,003	0,003
27. Pesticidi fenilurea, bromacil, metribuzin					
27.1. Izoproturon	N		mg/l	0,03	0,03
27.2. Diuron	N		mg/l	0,02	0,02
28. Drugi pesticidi					
28.1. Pentahlorofenol (PCP)	N		mg/l	0,04	0,04
29. Organokalajna jedinjenja					
29.1. Tributikalajna jedinjenja	N	TBT _{kation}	mg/l	0,00002	0,00002
30. Policiklični aromatični ugljovodonici (PAH)					
30.1. Antracen	N		mg/l	0,01	0,01
30.2. Naftalen	N		mg/l	0,01	0,01
30.3. Fluoranten	N		mg/l	0,01	0,01
30.4. Benzo(a)piren	N		mg/l	0,05	0,05
30.5. Benzo(b)fluoranten	N		mg/l	0,003	0,003
30.6. Benzo(k)fluoranten	N		mg/l	0,003	0,003
30.7. Benzo(g,h,i)perilen	N		mg/l	0,0002	0,0002
30.8. Indeno(1,2,3-cd)piren	N		mg/l	0,0002	0,0002
31. Druga organska jedinjenja					
31.1. Hloroalkani C10-C13	N		mg/l	0,04	0,04
31.2. Nonilfenol i nonilfenol etoksilati	N		mg/l	0,03	0,03
31.3. di(2-etilheksil)ftalat (DEHP)	N		mg/l	0,13	0,13
31.4. Oktilfenoli i oktilfenol etoksilati	N		mg/l	0,01	0,01
31.5. Pentabromdifeniletri-(PBDE) (j)	N		mg/l	0,00005	0,00005
NEORGANSKI PARAMETRI					
32. Aluminijum		Al	mg/l	3	-
33. Arsen	N	As	mg/l	0,1	0,1
34. Bakar		Cu	mg/l	0,5	0,5
35. Barijum		Ba	mg/l	5	5
36. Bor		B	mg/l	1,0	10,0
37. Cink		Zn	mg/l	2	2
38. Kadmijum	N	Cd	mg/l	0,1	0,1
39. Kobalt		Co	mg/l	1	1

40. Kalaj		Sn	mg/l	2	2
41. Ukupni hrom		Cr	mg/l	0,5	0,5
42. Hrom (VI)		Cr	mg/l	0,1	0,1
43. Mangan		Mn	mg/l	2	4,0
44. Nikal	N	Ni	mg/l	0,5	0,5
45. Olovo	N	Pb	mg/l	0,5	0,5
46. Selen		Se	mg/l	0,02	0,1
47. Srebro		Ag	mg/l	0,1	0,1
48. Vanadijum		V	mg/l	0,05	0,1
49. Gvožđe		Fe	mg/l	2	10
50. Živa	N	Hg	mg/l	0,01	0,01
51. Fluoridi rastvoreni		F	mg/l	10,0	20,0
52. Sulfiti		SO ₃	mg/l	1	10
53. Sulfidi rastvoreni		S	mg/l	0,1	1,0
54. Sulfati		SO ₄	mg/l	250	200 (k)
55. Hloridi		Cl	mg/l	-	1 000 (k)
56. Ukupni fosfor		P	mg/l	2 / 1 (c)	10
57. Hlor slobodni		Cl	mg/l	0,2	0,5
58. Hlor ukupni		Cl	mg/l	0,5	1,0
59. Ukupni azot		N	mg/l	15 / 10 (c)	50
60. Amonijačni azot		N	mg/l	10 (l) / 6,7 (m)	-
61. Nitriti		N	mg/l	1 (l) / 0,7 (m)	10
62. Nitrati		N	mg/l	2 (l) / 1,3 (m)	-
63. Ukupni cijanidi	N	CN	mg/l	0,5	1,0
64. Cijanidi slobodni	N	CN	mg/l	0,1	0,1

Oznake u tabeli 1 znače:

*LID_D, LID_L - najmanje razrjeđenje otpadne vode koje nema uticaja na test organizme; određuje se najmanje četiri puta godišnje - toksičnost na dafnije određuje se u slučaju kada se otpadne vode ispuštaju u kopnene vode, a toksičnost na svjetleće bakterije u slučaju kada se otpadne vode ispuštaju u priobalne morske vode.

ΔT_R - razlika vrijednosti temperature rashladne vode na ispustu i vrijednosti temperature vode na zahvatu.

ΔT_P - razlika vrijednosti temperature na granici zone miješanja u kopnenim i priobalnim vodama (recipijentu) i vrijednosti temperature vode uzvodno od ispusta.

N - zagađujuća supstanca čije je ispuštanje u podzemne vode zabranjeno.

(a) - dozvoljena granična vrijednost odnosi se na područja ciprinidnih voda i na područja priobalnih voda, i to na granici zone miješanja (max 200 metara) koja se određuje na osnovu rezultata modeliranja pri projektovanju novog postrojenja, a nakon puštanja postrojenja u rad na osnovu mjerenja temperature u zoni miješanja minimalno u razdoblju od 2 godine.

(b) - dozvoljena granična vrijednost odnosi se na područja salmonidnih voda.

(c) - za komunalne otpadne vode u skladu sa Zakonom o upravljanju komunalnim otpadnim vodama, a za industrijske i druge otpadne vode za ispuštanja u osjetljiva područja.

(d) - teškoisparljive lipofilne materije (ukupna ulja i masti) predstavljaju sumu masti i ulja životinjskog i bilnog porijekla, kao i ukupnih ugljovodonika (mineralnih ulja) ekstraktibilnih n-heksanom.

(e) - ukupni ugljovodonici (mineralna ulja) predstavljaju sumu dugolančanih i razgranatih alifatičnih, alicikličnih, aroamtičnih ili alkil-supstituisanih aromatičnih ugljovodonika između C₁₀H₂₂ (n-dekana) i C₄₀H₈₂ (n-tetrakontana).

(f) - lakoisparljivi aromatični ugljovodonici (BTX) predstavljaju sumu benzena, etilbenzena i orto-, meta- i paraksilena.

(g) - polihlorovani bifenili (PCB) predstavljaju sumu 2,4,4'-trihlorobifenil (PCB-28), 2,2',5,5'-tetrahlorobifenil (PCB-52), 2,2',4,5,5'-pentahlorobifenil (PCB-101), 2,2',4,4',5' - heksahlorobifenil (PCB-138), 2,2',4,4',5,5'- heksahlorobifenil (PCB-153), 2,2',3,4,4',5' - heptahlorobifenil (PCB-180), 2,2',3,3',4,4',5,5'-oktahlorobifenil (PCB-194) i 2,3',4,4',5-pentahlorobifenil (PCB-118).

(h) - lakoisparljivi hlorovani ugljovodonici predstavljaju sumu trihlormetana, dihlormetana, tetrahlormetana, 1,2-dihlormetana, trihlormetana i tetrahlometana.

(i) - ukupna količina DDT obuhvata zbir izomera 1,1,1-trihloro-2,2 bis(p-hlorofenil)etan; 1,1,1-trihloro-2 (o-hlorofenil)-2-(p-hlorofenil)etan; 1,1-dihloro-2,2bis(p-hlorofenil)etilen; 1,1-dihloro-2,2 bis(p-hlorofenil)etan.

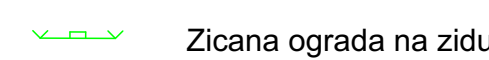
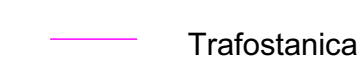
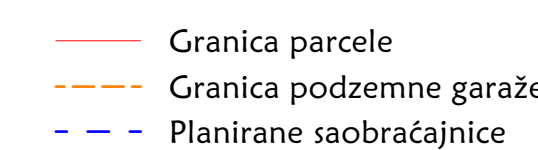
(j) - pentabromdifeniletri (PBDE) predstavljaju sumu kongerena 28, 47, 99, 100, 153 i 154.

(k) - dozvoljena granična vrijednost odnosi se na betonske kolektorske cijevi.

(l) - za komunalne otpadne vode za aglomeracije između 10 000 i 100 000 ES, a za industrijske i druge otpadne vode za ispuštanja u područja koja nijesu određena kao osjetljiva.

(m) - za komunalne otpadne vode za aglomeracije veće od 100 000 ES, a za za industrijske i druge otpadne vode za ispuštanja u osjetljiva područja.

LEGENDA



2997/168 Broj kat. parcele

- Pov. KP 2992/164 KO Tuzi = 1200.00 m²
- BGP objekta = 4,978.36 m²
- BGP prizemlja = 603.35 m²
- Index zauzetosti = $603.35/1200.00 = 0.50$
- Spratnost objekta = S+P+5
- Broj poslovnih apartmana = 45

Koordinate kat. parcele **2992/164**

	x	y
1	6609932.30	4691213.16
2	6609971.75	4691220.22
3	6609976.72	4691190.63
4	6609937.35	4691183.59

Koordinate gabarita garaže

T1	6609932.85	4691209.96
T2	6609947.19	4691212.53
T3	6609946.75	4691214.99
T4	6609971.27	4691214.99
T5	6609975.75	4691194.32
T6	6609964.77	4691192.36
T7	6609965.30	4691189.40
T8	6609937.46	4691184.42
T9	6609933.97	4691203.91
T10	6609933.88	4691203.90

PROJEKZANT:		INWESTOR:	
-		"S INWEST" O.O.O	
Opisak:		Lokalizacja:	
Posłowna przemianowa zgrada		Kat. parceli 2950/164 KO Tuzi, u zahnatu PUP a PUP	
Główny inżynier:		Klasa inżyniera dookreślenia:	
Odpowiadający inżynier:		Główny projektant:	
Szanselecji:		Dla inżyniera dookreślenia:	
		Architektura	
		Prilgig	
		SERA SITUACJA	
		W. inżyniera	
		0.	
Datum oradei / M / P		Datum rewiije / M / P	



3D MODEL				
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
		"VS INVEST" D.O.O.		
Objekat:		Lokacija:		
Poslovna privredna zgrada		Kat. parcele 2992/164 KO Tuzi, u zahvatu PUP-a Podgorice		
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:		
		Glavni projekat		
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:		Razmjera:
		Arhitektura		
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:	Br. strane:
		3D MODEL	18.	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		