

**ŽARKO
ASANOVIĆ
(Potpis)**

Digitally signed by ŽARKO
ASANOVIĆ (Potpis)
DN: c=ME, o=LIMING PROJEKT,
2.5.4.97=VATME-02753138,
sn=ASANOVIĆ,
givenName=ŽARKO,
serialNumber=1100433134,
cn=ŽARKO ASANOVIĆ (Potpis)
Date: 2026.02.13 19:46:44 +01'00'

DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

1. OPŠTE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta: BESIM TARIH

<i>Ime i prezime odgovornog lica:</i>	BESIM TARIH
<i>Kontakt osoba</i>	BESIM TARIH
<i>Adresa</i>	Loznice bb, Bijelo Polje
<i>Kontakt telefon</i>	069 441 077

1.2. Glavni podaci o projektu

Pun naziv projekta: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

<i>Lokacija:</i>	UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik
------------------	--

Sadržaj

1. OPŠTE INFORMACIJE.....	2
1.1. Podaci o nosiocu projekta.....	2
1.2. Glavni podaci o projektu.....	2
2. OPIS LOKACIJE.....	5
2.1. Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta.....	5
2.2. Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela	11
Geološke karakteristike	11
Hidrogeološke karakteristike	12
Seizmološke karakteristike	13
Pedološke karakteristike i bonitet tla	14
Hidrološke karakteristike	15
Klimatske karakteristike	15
Flora i fauna	16
2.3. Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine.....	19
3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA	22
3.1. Opis fizičkih karakteristika cijelog projekta.....	22
<i>Konstrukcija i materijal</i>	25
<i>Uređenje terena</i>	27
<i>Instalacije</i>	27
3.2. Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta svih postupaka proizvodnje (energetska potražnja i korišćenje energije, priroda i količine korišćenih materijala, prirodni resursi, uključujući vodu, zemljište, tlo i biodiverzitet)	28
3.3. Procjena vrste i količine očekivanih otpadnih materija i emisija koje mogu izazvati zagađivanje vode, vazduha, tla i podzemnog sloja zemljišta, buku i vibracije, svjetlost, toplotu, zračenje	30
3.4. Procjena vrste i količine proizvedenog otpada tokom izgradnje i funkcionisanja projekta	32
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	35
4.1. Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj.....	35
4.2. Priroda uticaja.....	35

Tokom izgradnje:	35
Tokom eksploatacije:	35
4.3. Jačina i složenost uticaja	36
4.4. Vjerovatnoća uticaja	36
4.5. Kumulativni uticaji	36
4.6. Prekogranična priroda uticaja	37
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	38
5.1. Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnja otpada	38
5.2. Korišćenje prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta	39
6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA	41
Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokove za njihovo sprovođenje	41
<i>Opšte zakonske i tehničke mjere</i>	41
Mjere zaštite u fazi izgradnje objekta	42
Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekta	43
Mjere zaštite u slučaju akcidenta	43
7. IZVORI PODATAKA	45

2. OPIS LOKACIJE

2.1. Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta

Planirani zahvat odnosi se na izgradnju **stambeno-poslovnog objekta** na urbanističkim parcelama **UP 114 i dijelu UP 115**, koje obuhvataju katastarske parcele **br. 104/4 i 104/5 KO Resnik**, ukupne površine **700 m²**. Lokacija se nalazi u obuhvatu **Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik**. Investitor predmetnog objekta je **Besim Taruh**.

Prema podacima iz posjedovnog lista br. 1619 KO Resnik, katastarska parcela **br. 104/4** evidentirana je kao **njiva I klase** površine **154 m²**, dok je katastarska parcela **br. 104/5** evidentirana kao **njiva I klase** površine **546 m²**. Na predmetnim parcelama trenutno ne postoje izgrađeni objekti.

Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik, urbanističke parcele UP 114 i UP 115 nalaze se u zoni namijenjenoj **stanovanju srednjih gustina (SS)**. U okviru ove namjene dozvoljeno je organizovanje stanovanja kao pretežne namjene, uz mogućnost kombinovanja sa kompatibilnim djelatnostima kao što su trgovina, ugostiteljstvo, usluge, administracija i čista proizvodnja koja ne ugrožava životnu sredinu. Planirani sadržaji mogu biti organizovani kao kombinovani stambeno-poslovni objekti ili kao objekti isključivo stambene ili poslovne namjene.

Idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta urađeno je u skladu sa **urbanističko-tehničkim uslovima br. 06/5-332/25-252/6-84 od 06.06.2025. godine** i projektnim zadatkom. Propisani urbanistički parametri za predmetnu lokaciju su: indeks zauzetosti **Iz = 0,5**, indeks izgrađenosti **Ii = 2,0**, maksimalna spratnost **P+3+Pk** i maksimalna visinska kota **22,0 m**, uz obavezno obezbjeđenje parkiranja u skladu sa normativima (1 PM po stambenoj jedinici i 1 PM na 50 m² poslovnog prostora).

Planirani objekat je **spratnosti P+1** i ima **stambeno-poslovnu namjenu**. U prizemlju je predviđen poslovni dio (elektro servis), garaža sa pratećim sadržajima (toalet i mini kuhinja), kao i ulaz, stepenište i ostava za stambeni dio objekta. Sprat je namijenjen isključivo stanovanju i sadrži funkcionalno organizovane prostorije za boravak korisnika, uključujući dnevni boravak, kuhinju, spavaće sobe, sanitarne prostorije i terase.

Ukupan broj planiranih parking mjesta iznosi **6**, što je u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima. Kolski i pješački pristup parceli obezbijeđen je sa **jugoistočne strane**, dok je glavni ulaz u objekat planiran sa **jugozapadne strane**. Objekat je lociran u okviru zadatih građevinskih linija i oblikovno usklađen sa postojećom izgrađenom strukturom u okruženju.

Ostvareni urbanistički parametri su u potpunosti usklađeni sa planskom dokumentacijom: **indeks zauzetosti $I_z = 0,34$** (manje od maksimalno dozvoljenog), dok **indeks izgrađenosti $I_i = 0,62$** takođe ne prelazi dozvoljene vrijednosti. Ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi **435,74 m²**, čime se potvrđuje usklađenost planiranog korišćenja zemljišta sa važećim planskim aktima.



Karta 1: Prikaz lokacije Izvor: <https://maps.app.goo.gl/UDt6dHAZQXDubZZ17>

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/25-2/163-dj

Datum: 16.05.2025.



KOPIJA PLANA

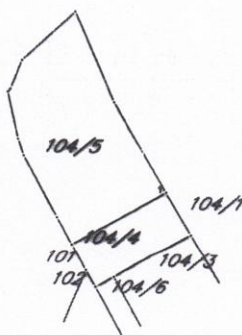
Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: RESNIK

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcele: 104/4, 104/5



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE**

Broj: 105-919-2995/2025

Datum: 16.05.2025.

KO: RESNIK

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/25-252/1-84, , za potrebe SL. , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 1619 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
---	TARUH JUSUF BESIM	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele								
Blok	Broj Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
104	4	6 39	ZABLJAK NIJVA	1	154	2.31	17/2025 1619/1	Službenost prolaza u korist svakodobnog vlasnika preko cijelih kat.parcela br.103/3,103/4, 103/5,104/6,104/7,104/8,104/9,104/10,104/11 KO Resnik shodno notarskom zapisu ugovora o prodaji sa ustanovljavanjem službenosti prolaza UZZ br.50/25 od 29.01.2025 godine
104	5	6 39	ZABLJAK NIJVA	1	546	8.19	17/2025 1619/1	Službenost prolaza u korist svakodobnog vlasnika preko cijelih kat.parcela br.103/3,103/4, 103/5,104/6,104/7,104/8,104/9,104/10,104/11 KO Resnik shodno notarskom zapisu ugovora o prodaji sa ustanovljavanjem službenosti prolaza UZZ br.50/25 od 29.01.2025 godine

Ukupno 700 10.50

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Mačelnik

Madžarij Rajko, dipl pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/25-344-dj

Datum: 16.05.2025.



Katastarska opština: RESNIK

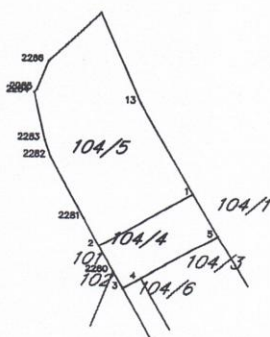
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcele: 104/4, 104/5

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



Slika 1: Trenutni izgled lokacije



Slika 2: Trenutni izgled lokacije

2.2. Relativna zastupljenost, dostupnost, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela

Geomorfološke karakteristike

Područje Opštine pripada brdsko-planinskom području sjevernog dijela Crne Gore. Oko 95% njene teritorije nalazi se iznad 650 m nadmorske visine. Središnjim dijelom, uz rijeku Lim, prostire se dolina dužine 12 km i širine 3 km, čija je najniža nadmorska visina 531 m. Gradsko jezgro Opštine nalazi se na dvije terase, nadmorske visine 575 i 620 m. Okolne planine, Bjelasica sa najvišim vrhom Crna Glava (2.137 m), Lisa (1.509 m) i Stožer (1.576 m), čine reljef Opštine veoma zanimljivim. Lokacija planiranog projekta je brdsko područje.

- Osobine reljefa Polimlja Crne Gore

Sjevernu Crnu Goru, karakteriše prostor doline Lima. Ova rijeka izvire iz Plavskog jezera, do Andrijevice je okružena visokim planinama. Plavsko-Gusinjski dio doline ispunjen je aluvijalnim i morenskim nanosom. Od doline teren se uzdiže u vidu strmih i jako strmih padina, do vrhova Visitora, Prokletija i Bogićevica. Beranska kotlina predstavlja najveće proširenje u Polimlju. Duga je 10, a široka 4,5 km sa nadmorskom visinom od 654 do 703 m. Iznad prostrane aluvijalne visoravni nalaze se stare rečne terase na lijevoj i desnoj strani. Raznovrsnosti reljefnih oblika Beranske kotline doprinose vodotoci, pritoke Lima, koji su usjekli svoja korita u stare riječne terase i jezerske sedimente. Beranska kotlina se završava Tifranskom klisurom, koja je duga 2 km. Po izlasku iz kotline nailazi se na manje proširenje-Zaostro sa okolnim strmim terasama (1026-1161 m.n.v.) sve do Bioča. Nizvodno od Bioča dolina Lima se znatno proširuje, posebno u terenu aluvijalne ravni i starih rječnih terasa. Od Zatona do Ribarevina Lim ima užu dolinu, a zatim se ponovo proširuje, naročito nizvodno od Bijelog Polja. (*Spalević 1999.*) U ovom dijelu doline, praktično nema aluvijalne ravni do ušća Bistrice, već ravni dio predstavljaju brda okomitog terena, koji se uzdiže u vidu zaobljenih padina, sa blagim i srednje izraženim nagibima. i Bistrica, desna pritoka Lima, ima proširenu dolinu do Savinog Polja, odakle se teren znatno strmije uzdiže prema krečnjačkoj visoravni Korita, koja predstavlja jugozapadni dio Pešterske visoravni.

Geološke karakteristike

Područje Opštine sastoji se od stijena paleozojske i kvartalne starosti. Obod njene kotline sastoji se od stijena paleozojske starosti. Od stijenskih masa najčešći su škriljci sive i crne boje. Dno kotline sastavljeno je od stijena kvartalne starosti.

Gornja terasa Lima zasuta je poluvijalnim i deluvijalnim sastojcima, a čine je pjeskovita i prašinasta glina i šljunak, čiji su slojevi slabo vezani i paleozojske su starosti.

Srednja terasa Lima je najrasprostranjenija, i na njoj je Opština najvećim dijelom pozicionirana. Sastoji se od pijeska, malo prašinastog i zaglinjenog, i šljunka slabo sortiranog razne granulacije.

Donja terasa ima iste sedimente kao srednja.

Prema stabilnosti, tereni su svrstani u stabilne, uslovno stabilne i nestabilne. Stabilni tereni su oni koji imaju postojana svojstva stijenskih masa pri izvodjenju radova na njima. To su poluvezani i nevezani sedimenti koji čine ravničarski dio terena. Uslovno stabilni tereni su oni gdje svako zasijecanje, kvašenje i novo opterećivanje može izazvati deformacije reljefa.

U inženjersko - geološkom pogledu terasni sedimenti lijeve i desne obale Lima spadaju u:

- nevezane do poluvezane tvrde klastične stijene srednje terase Lima i aluvijuma (šljunak razne granulacije paleozojskog porijekla i glina, pjeskovita i prašinasta), nalaze se sa obje strane Lima, do dubine 5-20m. Slabe su stišljivosti, dobre slegnutosti i relativno dobre nosivosti sa nagibom terena do 5° ili rjeđe 5-10°.
- poluvezane meke plastične stijene sastavljene od pijeska i gline koje izgrađuju gornju terasu; ona je fluvijalnog porekla i uglavnom male nosivosti, nagiba terena do 5°, promjenljivog djelovanja površinskih i podzemnih voda i drugih inženjersko – geoloških karakteristika.
- povodanjska facija također spada u poluvezane meke plastične stijene, a u nevezane krupnozrne do sitnozrne klasične sedimentne stene, terasni odsjek od paleozojskih stijena čine vezane kvaziplastične metamorfne stijene, a antropogene naslage su nevezane stijene.

Hidrogeološke karakteristike

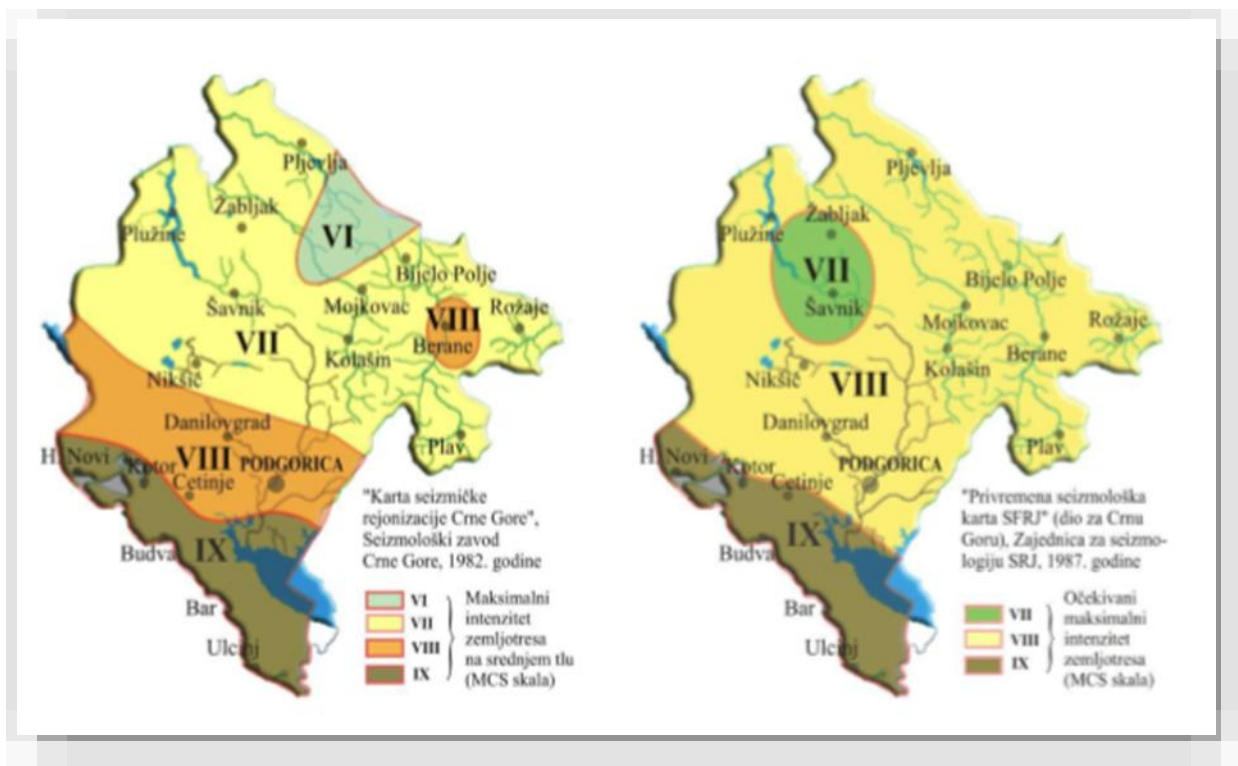
Najznačajniji hidrološki potencijal u opštini Bijelo Polje je rijeka Lim, koja kroz Opštinu protiče dužinom 40 km sa prosječnim protokom 70,2 m³ /sek. Najveće pritoke Lima su Ljuboviđa, dužine 35 km, zatim Bistrička Bistrica 23km, Majstorovska Bistrica 5,5 km na ruralnom području dok su na urbanom području najveće Lješnica, Lipnica, Sljepašnica i Boljanska rijeka. Značajniji ostali vodotoci sa stanovišta mogućnosti izgradnje mini hidroelektrana su: Rakitska Rijeka, Brzavska rijeka, Čelinska Rijeka, Potrčka rijeka, Zekička rijeka, Kostenička Rijeka, Kičavnica, Čepića Rijeka, Boljanska rijeka, Orahovička rijeka, Voljavaska Rijeka, Đuren potok, Turovski potok i Mirašev potok. Jedan od većih izvora nalazi se na ušću Boljanske rijeke u Lim 5,51 lit/sek koji je kaptiran i koristi se za vodosnadbijevanje.

Ostali izvori su manje izdašnosti 0,1 lit/sek. Najveći izvor je u podnožju Bjelasice sa kojeg se snadbijeva gradsko i prigadsko područje i dio ruralnog područja. Njegova izdašnost je 400 lit/sek. Mineralni i termalni izvori su registrovani u dolini rijeke Sljepašnice u gornjim Nedakusima, Rajkovićima, Dobrom Dolu, Dubravi, Papama i Bučju. Iako male izdašnosti (0,1 lit/sek) izvor u Čeoču, kaptiran je za industrijsku preradu.

Riječni tok koji je najbliži predmetnoj lokaciji jeste rijeka Lim (50m udaljenosti u pravcu zapada). Rijeka Lim protiče iz pravca juga prema sjeveru.

Seizmološke karakteristike

U pogledu seizmičnosti, područje Opštine se svrstava u 7-8 stepeni seizmičnosti, pri čemu koeficijent ubrzanja, za period od 100 godina, iznosi $0,063 \text{ cm/s}^2$. Nestabilne padine, strmi odsjeci, tereni sa visokim nivoom podzemnih voda su seizmički više ugroženi.



Karta 2 : Karte očekivanih maksimalnih intenziteta zemljotresa a) Karta seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, 1982; b) Privremena seizmološka karta SFRJ (dio za Crnu Goru), 1987 (Izvor: <http://www.seismo.co.me/questions/12.htm>)

Na bazi sintetizovanih rezultata kompleksnih geoloških istraživanja koja su izvedena poslije zemljotresa u Crnoj Gori 1979.g., intenzitet dejstva zemljotresa na površini terena određen u vidu intenziteta maksimalnih ubrzanja tla na površini terena koji se o

čekuju na razmatranom području u povratnom periodu vremena od 50, 100 i 200 godina.

Pedološke karakteristike i bonitet tla

Na području opštine Bijelo Polje, pod uticajem raznih geoloških procesa, formirano je osam tipova zemljišta različite produktivne sposobnosti. Najkvalitetnije smeđe zemljište se nalazi na terasama Limske doline i pogodno je za ratarstvo, voćarstvo, povrtlarstvo i gajenje stočne hrane. Manje površine zahvata aluvijum, koji se javlja u više varijeteta, što umanjuje njegovu plodnost i korišćenje. Aluvijanodeluvijalna zemljišta su se formirala u uzanim dolinama većih rijeka koje se ulivaju u Lim. Ona su heterogenog sastava i koriste se kao livade, a u manjoj mjeri kao njive, voćnjaci i pašnjaci. Na područjima brda i strmim padinama riječnih dolina pojavljuje se posmeđeni pseudoogoljeni deluvijum u manjim kompleksima koji u sebi sadrži dosta praha i gline. Najveći dio površine zauzimaju smeđa kisjela zemljišta na škriljcima i pješčarima, a pokriveno je uglavnom šumama, mada se na njemu nalaze njive, voćnjaci, livade i pašnjaci. Ostali tipovi zemljišta koja se pojavljuju su: rendžina i posmeđena zemljišta, smeđe zemljište na silikatnokarbonastoj podlozi i smeđe zemljište na eruptivima. Ova zemljišta se većinom javljaju na područjima kraških površi.

Zemljište predmetne lokacije prema bonitetu može se svrstati u dvije kategorije, koje su prikazane u nastavku:

Zemljišta visoke plodnosti su sva duboka i srednje duboka zemljišta na ravnim i zaravnjenim terenima do 1000 mm na kojima je moguće primjena mjera savremene agrotehnike, svrstana su u I i II bonitetnu klasu. Ovim klasama pripadaju aluvijalna i aluvijalno deluvijalna zemljišta. Na teritoriji Bijelog Polja nalaze se od Zatona do Gostuna.

Zemljišta srednje plodnosti su ona koja pripadaju III i IV bonitetnoj klasi. Ovoj vrsti plodnosti pripadaju, takođe, aluvijalna i aluvijalno deluvijalna zemljišta i sva smeđa zemljišta na krečnjaku i dolomitu (gajnjača i ilovača), sreću se na blagim padinama strana koje se vezuju za kotlinska dna, riječnim dolinama, manjim i blagim terasama i zaravnjenim površinama. Ovi tereni su rasprostranjeni po obodima rijeka, a sa manjim arealima ima ih i u podplaninskim župama, odnosno na terenima umjereno kontinentalne klime i sa godišnjim padavinama uglavnom do 1500 mm.

Eutrična zemljišta se razvijaju na karbonatnim supstratima bogatim bazama – krečnjačkim i dolomitnim stijenama u zaleđu morske obale.

Prisustvo kalcijum karbonata u podlozi utiče na fizička i hemijska svojstva zemljišta. Mineralni dio ovog zemljišta nastaje iz nerastvorenog ostatka krečnjaka koji zaostaje nakon rastvaranja kalcita. Eutrično smeđe zemljište je, i ako stvoreno na krečnjaku, beskarbonatno, jer je kalcit ispran, što

je njegova glavna karakteristika. Reakcija sredine u humusno akumulativnom horizontu je slabo kisjela (pH 5,5-6,5), sa tendencijom smanjenja kisjelosti sa povećanjem dubine.

Hidrološke karakteristike

Najznačajniji hidrološki potencijal u opštini Bijelo Polje je rijeka Lim, koja kroz Opštinu protiče dužinom 40 km sa prosječnim protokom 70,2 m³/sek. Najveće pritoke Lima su Ljuboviđa, dužine 35 km, zatim Bistrička Bistrica 23km, Majstorovska Bistrica 5,5 km na ruralnom području dok su na urbanom području najveće Lješnica, Lipnica, Sljepašnica i Boljanska rijeka. Značajniji ostali vodotoci sa stanovišta mogućnosti izgradnje mini hidroelektrana su: Rakitska Rijeka, Brzavska rijeka, Čelinska Rijeka, Potrčka rijeka, Zekička rijeka, Kostenička Rijeka, Kičavnica, Čepića Rijeka, Boljanska rijeka, Orahovička rijeka, Voljavaska Rijeka, Đuren potok, Turovski potok i Mirašev potok. Jedan od većih izvora nalazi se na ušću Boljanske rijeke u Lim 5,51 lit/sek koji je kaptiran i koristi se za vodosnabijevanje.

Ostali izvori su manje izdašnosti 0,1 lit/sek. Najveći izvor je u podnožju Bjelasice sa kojeg se snadbijeva gradsko i prigadsko područje i dio ruralnog područja. Njegova izdašnost je 400 lit/sek. Mineralni i termalni izvori su registrovani u dolini rijeke Sljepašnice u gornjim Nedakusima, Rajkovićima, Dobrom Dolu, Dubravi, Papama i Bučju. Iako male izdašnosti (0,1 lit/sek) izvor u Čeoču, kaptiran je za industrijsku preradu.

Riječni tok koji je najbliži predmetnoj lokaciji jeste rijeka Lim (50m udaljenosti u pravcu zapada). Rijeka Lim protiče iz pravca juga prema sjeveru.

Klimatske karakteristike

Područje Opštine Bijelo Polje ima umjereno kontinentalnu klimu u dijelu koji čini kotlinu, a u višim djelovima planinsku klimu sa čestim temperaturnim inverzijama, kada se formiraju „vazdušna jezera“ sa vrlo niskim temperaturama. Za ovo područje karakteristično je da su jeseni dosta toplije od proljeća. Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 8,7°C. Najhladniji je januar sa srednjom temperaturom od -1,7°C, a najtopliji je juli sa prosječnom od temperaturom od 20,7°C.

Prosječna temperatura u prolječnim danima je 8,7°C a jesenjim 9,4°C. Sniježne padavine su relativno česte i u toku jedne godine su u prosjeku 55 dana, a koje formiraju pokrivač od 10-65 cm. Prosječna godišnja količina padavina iznosi 940 mm pri čemu su padavine na obodu kotline znatno veće. Prosječni broj kišnih dana je 75, a relativna vlažnost vazduha se kreće od 68,5% u aprilu do 85,5% u decembru. Prosječni broj dana pod maglom je 113. Najveći broj dana sa maglom imaju mjeseci septembar i oktobar, a najmanji mart i april. Srednja mjesečna oblačnost se kreće od 5,72 desetina u avgustu do 7,64 desetina u decembru.

Zbog globalnih klimatskih promjena dolazi do značajnijeg odstupanja od ovih podataka. Smanjuje se broj kišnih dana i dana sa snijegom.

Područje katastarske opštine Majstorovina pripada sjevernom dijelu Crne Gore, opština Bijelo Polje, i odlikuje se **umjereno-kontinentalnom klimom** sa izraženim planinskim uticajem. Mikroklima predmetne lokacije oblikovana je kombinacijom nadmorske visine, blizine rijeke Lim i konfiguracije terena.

Karakteristike ovog prostora uključuju:

- **Temperature:** Prosječne godišnje temperature su umjerene, sa toplim ljetima i hladnim zimama. Zimski period je dugotrajan i sa čestim snježnim padavinama, dok su ljeta svježija u odnosu na nizijske predjele.
- **Padavine:** Količina padavina je značajna, sa većom učestalošću u jesen i proljeće. Snijeg je prisutan tokom zimskih mjeseci i zadržava se duže zbog nadmorske visine.
- **Vjetrovi:** Na mikroklimu utiču lokalni vjetrovi, naročito hladni sjeverni i istočni, dok su ljeti češći blagi povjetarci koji donose svježinu.
- **Vlažnost:** Relativna vlažnost vazduha je u prosjeku viša, posebno u jutarnjim i večernjim satima, što je posljedica blizine vodenih tokova i vegetacijskog pokrivača.
- **Insolacija:** Insolacija je povoljna, sa dovoljnim brojem sunčanih sati tokom godine, što pozitivno utiče na turistički potencijal lokacije.

Ove mikroklimatske osobine stvaraju uslove povoljne za boravak ljudi, razvoj turizma i rekreativne aktivnosti, ali zahtijevaju i planiranje objekta u skladu sa zimskim uslovima (dovoljna termoizolacija, grijanje, zimsko održavanje pristupnih puteva).

Flora i fauna

Flora

U biogeografskom pogledu, područje opštine Bijelo Polje pripada alpskom/planinskom biogeografskom regionu - planinsko šumskoj zoni.

Sistem klasa vegetacije ide od klimatogeno šumskih, preko klimatogeno pašnjačkih do vodenih vegetacijskih jedinica:

I QUERCO -FAGETA Br.-Bl. et Vlieger 37 - Vegetacija lisnatih šuma u submediteranskoj oblasti, brežuljkastom, planinskom i alpskom pojasu vegetacije

II QUERCETEA ROBORI-PETRAEAE Br.-El. et Tx. 43 - Vegetacija acidofilnih listopadnih šuma

III SALICETALIA PURPUREAE Moor 58 - Vegetacija poplavljenih šuma i nižeg i niskog rastinja, kao i vrba i topola):

IV ERICO-PINETEA Horvat 59 - Vegetacija borovih šuma

V ALNETEA GLUTINOSAE Br.-Bl. et Tx. 43 (higrofile šume crne jove i šikare barske ive)

VI VEGETACIJA PLANINSKIH RUDINA NA KISELIM TLIMA – sveze - *Seslerion comosae*, *Jasionion orbiculateae*.

VII VEGETACIJA PLANINSKIH RUDINA NA KREČNJACIMA – sveze - *Oxytropidion dinaricae*, *Festucion pungentis*.

VIII VEGETACIJA MEZOFILNIH LIVADA – sveze - *Arrhenatherion elatioris*, Pančićion.

IX VEGETACIJA KSEROFILNIH LIVADA KONTINENTALNIH KRAJEVA – sveza - *Bromion erecti*.

X VEGETACIJA NISKIH CRETOVA

Unutar ovih zajednica formiraju se, u zavisnosti od oblika reljefa i mikroklimatskih uslova staništa, različite biljne zajednice, od mješovitih do apsolutno čistih sastojina. Bogatstvo flore i vegetacije kao i mozaičan raspored vegetacijskih jedinica predstavlja najbolji odraz raznovrsnosti i kompleksnosti ekoloških faktora i njihovog uzajamnog djelovanja.

Fauna

Sisari: Fauna sisara se odlikuje dobro uravnoteženim odnosima između svih grupa. Zastupljeno je 15 vrsta sisara, od kojih su 4 vrste zaštićene nacionalnim zakonodavstvom: mali potkovičar (*Rhinolophus hipposideros*), tamni slijepi miš (*Vespertilio murinus*), ušati slijepi miš (*Plecotus auritus*), mrki medvjed

(*Ursus arctos*), te vrste zaštićene EU regulativom (NATURA 2000) - mali potkovčcar (*Rhinolophus hipposideros*), vuk (*Canis lupus*), mrki medvjed (*Ursus arctos*), obični slijepi miš (*Myotis myotis*), veliki potkovičar (*Rhinolophus ferrum-equinum*), vidra (*Lutra lutra*), južni potkovičar (*Rhinolophus euryale*), dugoprsti slijepi miš (*Myotis capaccinii*).

Na teritoriji Opštine se nalaze vrlo interesantni objekti koji su od značaja za održavanje populacija slijepih miševa. Jedan od njih je Đalovića pećina, gdje je registrovano više vrsta slijepih miševa. Zatim, značajan lokalitet je područje Bistrice, Pavinog Polja i Đalovića klisura. Sve vrste faune slijepih miševa (Chiroptera) su zaštićene nacionalnim zakonodavstvom.

Ptice: na teritoriji opštine Bijelo Polje detektovano je 73 vrsta ptica (Bjelasica, Đalovica klisura, Mioče, Potrk, Pavino polje i Zaton).

Vodozemci i gmizavci: Rana dalmatina - šumska žaba, Rana graeca - grčka žaba, Rana temporaria - zaba travnjača, Bombina scabra - žutotrbi rnukač, Salamandra salamandra - šareni daždevnjak, *Bufo bufo* - obična krastača, *Bufo viridis* - zelena krastča, *Podarcis muralis* - zidni gušter, *Lacerta*

viridis – zelembać, *Lacerta agilis* - livadski gušter, *Lacerta vivipara* - planinski gušter, *Vipera ammodytes* – poskok, *Vipera ursinii* – šargan, *Vipera berus* – šarka, *Natrix tessellate* - vodenjača

Ribe: Eudontomizon sp. (zmijuljica), *Oncorhynchus mykiss* (kalifornijska pastrmka), *Salmo labrax* (blatnjača, crnomorska pastrmka), *Hucho hucho* (mladica), *Thymallus thymallus*, *Alburnoides bipunctatus* (ukljeвица), *Barbus peloponnesius* (balkanska potočna mrena/mala mrena), *Barbus barbus* (mrena, velika mrena, riječna mrena), *Cyprinus nasus* (skobalj), *Cyprinus gobio* (mrenica, krkuš), *Cyprinus phoxinus* (gaovica), *Cobitis taenia*, *Nemachilus barbatulus* (brkica).

Zaštićene prirodne vrijednosti

Sjeveroistočna granica opštine se nalazi na trasi nacionalnog biokoridora Orijen - Pusti Lisac - Maganik – Sinjajevina – Kovren (PPCG do 2020). Imajući u vidu značajne i veoma vrijedne biodiverzitete i područja, koji su markirane u susjednim opštinama, oko kojih se ne može povući „granica“, treba se veoma pažljivo odnositi prema ovom području.

Važno biljno stanište (IPA - Important Plant Areas): Dolina rijeke Lim, u kome je prisutna endemična vrsta *Myricaria ernesti mayeri*.

- EMERALD područja na području bjelopoljske opštine: Pećina u Đalovića klisuri i Dolina Lima.

Daje se pregled značajnih informacija za EMERALD područje dolina rijeke Lim: Kriterijum C - habitati

41.1 Bukove šume (Beech Forests)

41.7 Termofilne i supra-mediteranske šume hrasta

44.1 Vrbove formacije na rječnim obalama (Riparian willow formations)

44.2 Borealno-Alpske galerije na rječnim obalama (Boreo-alpine riparian galleries)

Kriterijum A vrste

Campanula secundiflora Vis. & Pancic A (i)

Kitaibela vitifolia Willd. A (iv)

U dolini Lima je opisana nacionalno značajna zajednica (Nisko grmlje sa Majerovom vrijesinom) čiji je edifikator endemična vrsta *Myricaria ernesti mayeri*.

Habitat 24.2 Nisko grmlje sa Majerovom vrijesinom (Vegetated river gravel banks) je predložen za uključivanje u spisak staništa u EU Habitat Direktivi. Na području ovog sajta registrovano je 26 vrsta ptica, od kojih 4 migratorne, sa Rezolucije 6 Habitat direktive. Zabilježene su i 3 vrste riba i 2 vrste sisara sa iste Direktive.

Od značajnih vrsta, primjenom zahtjeva iz Rezolucije 6 Bernske konvencije, na ovom području su prepoznate sljedeće vrste:

Ptice: *Platalea leucorodia*, *Pernis apivorus*, *Gyps fulvus*, *Aquila chrysaetos*, *Falco peregrinus*, *Bubo bubo*, *Caprimuglus europeus*, *Alcedo attis*, *Picus canus*, *Dryocopus martius*, *Dendrocops medius*, *Dendrocops leucotos*, *Lullula arborea*, *Anthus campestris*, *Ficedula parva*, *Ficedula albicollis*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Emberiza hortulana*, *Dendrocops syriacus*, *Circateus gallicus*.

Sisari: *Canis lupus* i *Ursus arctos*.

Vodozemci i gmizavci: *Bombina variegata*.

Beskičmenjaci: *Eriogaster catex* i *Callimorpha quadripunctaria*.

Ribe: *Hucho hucho*, *Barbus meridionalis* i *Costtus gobio*.

Područje bjelopoljske opštine ne nalazi se na IBA području (Important Bird Areas) - područje od međunarodnog značaja za boravak ptica.

Do sada nijesu utvrđena područja značajna za gljive (Important Fungi Areas - IFA).

2.3. Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine predstavlja sposobnost prostora da prihvati planirane antropogene uticaje bez trajnog narušavanja kvaliteta životne sredine i prirodnih resursa. Procjena apsorpcionog kapaciteta predmetne lokacije izvršena je na osnovu postojećeg načina korišćenja zemljišta, planske namjene prostora, fizičkih karakteristika terena, stepena urbanizacije šireg okruženja i karaktera planiranog stambeno-poslovnog objekta u naselju Resnik.

Apsorpcioni kapacitet tla i zemljišta

Predmetna lokacija obuhvata katastarske parcele br. **104/4 i 104/5 KO Resnik**, koje su u katastru evidentirane kao **njiva I klase**, bez prethodnih zahvata koji bi doveli do degradacije tla. Iako se radi o zemljištu visoke poljoprivredne vrijednosti, isto se nalazi u obuhvatu **Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik**, kojim je prostor namijenjen **stanovanju srednjih gustina (SS)**, čime je planirana prenamjena zemljišta opravdana sa aspekta prostorno-planskih dokumenata.

Planirani objekat zauzima ograničeni dio parcele, pri čemu ostvareni **indeks zauzetosti iznosi Iz = 0,34**, što je znatno ispod maksimalno dozvoljene vrijednosti. Ovim se omogućava zadržavanje slobodnih i zelenih površina unutar parcele, čime se obezbjeđuje infiltracija atmosferskih padavina, očuvanje prirodnih funkcija tla i smanjenje površinskog oticanja. Uz primjenu standardnih mjera upravljanja otpadom i sprečavanje zagađenja, apsorpcioni kapacitet tla smatra se dovoljnim za prihvatanje planiranog zahvata.

Apsorpcioni kapacitet vodnih resursa

Na predmetnoj lokaciji ne postoje površinski vodotokovi, izvori niti zaštićeni vodni resursi. Planirani stambeno-poslovni objekat ne predviđa ispuštanje tehnoloških ili sanitarnih otpadnih voda direktno u prirodne recipijente. Otpadne vode će se zbrinjavati u skladu sa važećim tehničkim propisima i komunalnim uslovima.

S obzirom na urbani karakter zone, ograničen obim gradnje i nepostojanje osjetljivih vodnih sistema u neposrednom okruženju, može se zaključiti da apsorpcioni kapacitet vodne sredine neće biti opterećen realizacijom planiranog projekta.

Apsorpcioni kapacitet vazduha

Područje zahvata nalazi se u već formiranom urbanom naselju, bez prisustva značajnih industrijskih ili drugih izvora zagađenja vazduha. Tokom faze izgradnje očekuju se privremene emisije prašine i izduvnih gasova građevinske mehanizacije, dok će u fazi eksploatacije emisije biti ograničene na uobičajene aktivnosti karakteristične za stambeno-poslovne objekte (individualno grijanje, saobraćaj u mirovanju).

Prirodna provjetrenost prostora, odsustvo kontinuiranih izvora zagađenja i relativno mali kapacitet objekta ukazuju da je **apsorpcioni kapacitet vazduha dovoljan**, te se ne očekuje značajno pogoršanje kvaliteta vazduha u širem okruženju.

Apsorpcioni kapacitet u pogledu buke

Lokacija projekta nalazi se u zoni stanovanja, gdje su dominantni ambijentalni nivoi buke karakteristični za stambena naselja. Tokom izgradnje može doći do privremenog povećanja nivoa buke, dok će u fazi korišćenja izvori buke biti ograničeni na kretanje vozila i svakodnevne aktivnosti korisnika objekta.

S obzirom na spratnost objekta (**P+1**), ograničen broj parking mjesta (**6 PM**) i usklađenost sa urbanističkim uslovima, apsorpcioni kapacitet sredine u pogledu buke smatra se zadovoljavajućim, bez negativnih uticaja na okolno stanovništvo.

Apsorpcioni kapacitet u odnosu na biodiverzitet

Predmetna lokacija ne predstavlja prirodno ili zaštićeno stanište, već prostor planiran za urbanu izgradnju. Biodiverzitet na lokaciji ograničen je na uobičajene vrste karakteristične za antropogeno izmijenjena staništa.

Zadržavanje dijela slobodnih i zelenih površina unutar parcele, kao i odsustvo zahvata u prirodno osjetljivim zonama, omogućava očuvanje lokalnog biodiverziteta i njegovog regenerativnog kapaciteta.

Opšta ocjena apsorpcionog kapaciteta prirodne sredine

Na osnovu analize pojedinačnih elemenata životne sredine može se zaključiti da predmetna lokacija posjeduje **dovoljan apsorpcioni kapacitet** za realizaciju planiranog stambeno-poslovnog objekta u naselju Resnik. Uz primjenu propisanih mjera zaštite životne sredine, ne očekuje se prekoračenje prirodnih kapaciteta tla, voda, vazduha, nivoa buke niti negativni uticaji na lokalni biodiverzitet.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Planirani projekat odnosi se na izgradnju **stambeno-poslovnog objekta** u naselju Resnik, na urbanističkim parcelama **UP 114 i dijelu UP 115**, koje obuhvataju katastarske parcele **br. 104/4 i 104/5 KO Resnik**, ukupne površine **700 m²**. Projekat je u potpunosti usklađen sa važećim **Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik**, kojim je predmetna lokacija planirana za **stanovanje srednjih gustina (SS)**, uz mogućnost kombinovanja sa kompatibilnim poslovnim djelatnostima.

Namjena objekta je **kombinovana – stambeno-poslovna**, pri čemu je u prizemlju planiran poslovni sadržaj, dok je sprat namijenjen isključivo stanovanju. Planirani poslovni sadržaj ne uključuje djelatnosti koje mogu imati negativan uticaj na životnu sredinu i u skladu je sa okruženjem i karakterom zone.

Objekat je spratnosti **P+1**, sa ukupnom bruto građevinskom površinom od **435,74 m²**, a ostvareni urbanistički parametri (indeks zauzetosti i izgrađenosti) znatno su ispod maksimalno dozvoljenih vrijednosti, čime se obezbjeđuje racionalno korišćenje prostora i očuvanje slobodnih površina unutar parcele.

Pristup objektu ostvaren je kolsko-pješačkim putem sa jugoistočne strane, dok je glavni ulaz u objekat planiran sa jugozapadne strane. U okviru parcele obezbijeđeno je **6 parking mjesta**, u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima.

3.1. Opis fizičkih karakteristika cijelog projekta

Osnovni gabariti i prostorna organizacija

Planirani stambeno-poslovni objekat ima jednostavne i racionalne gabarite, prilagođene veličini i obliku parcele, kao i postojećoj izgrađenoj strukturi u okruženju. Objekat je lociran unutar zadatah građevinskih linija, uz poštovanje svih propisanih urbanističkih parametara.

Objekat se sastoji od dvije etaže:

- **prizemlje (P)** – poslovna i pomoćna stambena komunikacija,
- **sprat (1)** – stambena etaža.

Prizemlje – funkcionalna organizacija i površine

Prizemlje objekta obuhvata **poslovni prostor** i dio namijenjen komunikaciji stambenog dijela objekta.

Poslovni prostor prizemlja sastoji se od:

- garaže površine **144,24 m²**,
- dva sanitarna čvora (toaleta) površina **1,84 m²** i **1,75 m²**.

Ukupna neto površina poslovnog dijela prizemlja iznosi **147,83 m²**.

Stambeni (komunikacioni) dio prizemlja obuhvata:

- ulazni prostor (**4,80 m²**),
- hodnik (**6,15 m²**),
- stepenište (**7,63 m²**),
- ostavu (**3,49 m²**).

Ukupna neto površina stambenog dijela prizemlja iznosi **22,07 m²**.

Ukupna neto površina prizemlja iznosi **169,90 m²**, dok **bruto površina prizemlja** iznosi **197,68 m²**.

Sprat – funkcionalna organizacija i površine

Sprat objekta namijenjen je isključivo stanovanju i funkcionalno je organizovan kao jedna stambena jedinica sa jasno razdvojenim dnevnim, noćnim i servisnim zonama.

Na spratu su planirane sljedeće prostorije:

- stepenište i komunikacije (hodnici),
- dnevna soba,
- kuhinja sa ostavom,
- četiri spavaće sobe, od kojih jedna ima garderober,
- vešeraj,
- kupatilo i toalet,
- tri terase.

Ukupna neto površina sprata iznosi **188,96 m²**, dok **bruto površina sprata** iznosi **238,06 m²**.

PRIZEMLJE

PRIZEMLJE LEGENDA POVRŠINA				
POSLOVNI PROSTOR				
01	Garaža			144.24
02	Toalet			1.84
03	Toalet			1.75
				147.83 m²
STAMBENI PROSTOR				
01	Ulaz			4.80
02	Hodnik			6.15
03	Stepenište			7.63
04	Ostava			3.49
				22.07 m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA			169.90 m²
Bruto prizemlja				197.68

SPRAT

NETO SPRAT 1				
STAMBENI PROSTOR				
01	Stepenište			8.14
02	Hodnik			8.86
03	Hodnik			7.80
04	Dnevna soba			34.58
05	Kuhinja			11.20
06	Ostava			3.51
07	Spavaća soba			15.04
08	Garderober			5.16
09	Spavaća soba			16.98
10	Spavaća soba			11.92
11	Vešeraj			2.58
12	Kupatilo			5.66
13	Toalet			2.29
14	Spavaća soba			13.82
15	Terasa			24.42
16	Terasa			12.94
17	Terasa			4.06
				188.96 m²
01	Bruto sprat 1			238.06



Karta 3: Situacija planiranog stambeno poslovnog objekta

Građevinske i prostorne karakteristike

Objekat je projektovan sa ciljem da se funkcionalno, prostorno i oblikovno uklopi u postojeće urbano okruženje. Spratnost, visinska regulacija i gabariti objekta usklađeni su sa urbanističkim uslovima, dok arhitektonsko rješenje obezbjeđuje racionalno korišćenje prostora, dobru osunčanost i prirodno osvijetljenje svih boravišnih prostorija.

Saobraćajne i manipulativne površine unutar parcele prilagođene su potrebama objekta i omogućavaju nesmetano funkcionisanje kako poslovnog, tako i stambenog dijela objekta.

Konstrukcija i materijal

Konstruktivna koncepcija planiranog stambeno-poslovnog objekta zasniva se na **armirano-betonskom skeletnom sistemu**. Primarni nosivi elementi objekta su **armirano-betonski stubovi**, koji se oslanjaju na **armirano-betonske temeljne stope**, dok su sekundarni nosivi elementi **armirano-betonske grede** i međuspratne konstrukcije.

Svi konstruktivni elementi biće detaljno dimenzionisani u fazi izrade **glavnog projekta konstrukcije**, u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima, prvenstveno prema **EUROCODE normama**, uz obezbjeđivanje potrebne stabilnosti, nosivosti i trajnosti objekta, kao i otpornosti na seizmička dejstva.

Vanjska materijalizacija i obrada objekta

Vanjsko oblikovanje i materijalizacija objekta projektovani su u savremenom arhitektonskom izrazu, uz uvažavanje karaktera okruženja i namjene objekta. Odabrani materijali omogućavaju visok stepen funkcionalnosti, trajnosti i energetske efikasnosti, kao i ugodne uslove boravka korisnika.

Svi materijali koji će biti korišćeni tokom izgradnje zadovoljavaju važeće standarde i normative iz oblasti građevinarstva, zaštite životne sredine i energetske efikasnosti.

Materijalizacija fasadnih zidova

Fasadni zidovi i parapetni zidovi izvedeni su kao zidana ispunjena od **termo blokova debljine 20 cm**, uz dodatnu **termoizolaciju od mineralne vune (tervol) debljine 10 cm**, čime se postiže visok nivo toplotne zaštite i energetske efikasnosti objekta.

Završna obrada fasade planirana je u kombinaciji **bijele boje i toplih bež-braon tonova**, dok su pojedini dijelovi fasade naglašeni **dekorativnim kamenom**, u skladu sa arhitektonskim rješenjem prikazanim u grafičkoj dokumentaciji. Ovakav izbor materijala doprinosi vizuelnoj dinamici objekta i njegovom skladnom uklapanju u prostor.

Ulaz u objekat planiran je sa **jugozapadne strane**, dok su veće staklene površine predviđene na prostorijama dnevne zone, čime se obezbjeđuje adekvatno prirodno osvjjetljenje i vizuelna povezanost enterijera sa spoljnim prostorom.

Svi fasadni detalji, kao i ukupno arhitektonsko oblikovanje objekta, projektovani su tako da zadovolje estetske, funkcionalne i tehničke zahtjeve za ovu vrstu objekata.

Vanjska stolarija, bravarija i krov

Vanjska stolarija (prozori i vrata) planirana je od **višeekomornih PVC profila u antracit boji**, sa **troslojnim termopan staklom** dimenzija **4 × 16 × 4 mm**, čime se postiže dobra toplotna i zvučna izolacija.

Krov objekta je projektovan kao **četrivodni**, nagiba **27°**, i pokriven je crijepom. Odvod atmosferskih voda sa krovnih površina riješen je sistemom horizontalnih i vertikalnih oluka, koji obezbjeđuju kontrolisano i bezbjedno odvođenje padavina.

Kolorističko rješenje (RAL karta)

- Fasada – bijela boja: **RAL 9016**
- Vanjska stolarija: **RAL 9005**

- Krovni crijep: **RAL 8004**

Uređenje terena

Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru lokacije planirane za izgradnju. Ukupna površina zelene površine iznosi 37% od ukupne parcele.

- Ograda prema susjednim parcelama radi se na visini od 0.50m, i planirana je kombinacija parapetne i kovane ograde, obložena kamenom kao na fasadnom dijelu objekta.
- Sve pješačke i kolske površine u dijelu komunikacije do prizemlja radiće se od behaton ploča; dok će slobodne površine uz ulaz biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim za ovo područje). Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora.

Instalacije

Predmetni stambeno-poslovni objekat biće opremljen svim potrebnim komunalnim i infrastrukturnim instalacijama, u skladu sa važećim propisima i standardima, kako bi se osigurala funkcionalnost i sigurnost objekta. Planirano je postavljanje elektroinstalacija jake i slabe struje, hidrotehničkih instalacija, kao i instalacija za grijanje, ventilaciju i klimatizaciju (HVAC), u skladu sa projektom i zahtjevima korisnika.

Elektroinstalacije jake struje obuhvataće dovod električne energije do svih stambenih i poslovnih jedinica, uključujući napajanje rasvjete, utičnica, tehničkih uređaja i sigurnosnih sistema. Instalacije slabe struje obuhvataju telefonsku i internet mrežu, televizijske instalacije, video-nadzor, interfon i sistem kontrole pristupa, čime se osigurava savremena tehnička opremljenost objekta.

Hidrotehničke instalacije uključuju vodovod, odvodnju i sanitarne priključke, sa posebnim akcentom na racionalno korišćenje vode i primjenu ekološki prihvatljivih rješenja. Planirano je i postavljanje sistema za odvod oborinskih voda sa krova i sa popločenih površina, u skladu sa urbanističkim i tehničkim zahtjevima, kako bi se spriječilo zagušenje postojećeg kanizacionog sistema.

U skladu sa Urbanističkim tehničkim uslovima (UTU) i smjernicama nadležnih organa, izvođenje svih instalacija biće izvedeno fazno, paralelno sa fazama gradnje objekta, a detalji instalacija biće precizno definisani u glavnom projektu. Ovaj pristup omogućava optimizaciju troškova, efikasnu koordinaciju sa izvođačima radova i minimiziranje uticaja na okolinu i postojeću infrastrukturu.

Poseban akcenat biće stavljen na sigurnosne i zaštitne sisteme, uključujući protupožarne instalacije, detektore dima i automatske sprinkler sisteme u zajedničkim i poslovnim prostorima, čime se osigurava visoki nivo sigurnosti korisnika i smanjuje rizik od eventualnih incidenata.

3.2. Opis glavnih karakteristika funkcionisanja projekta svih postupaka proizvodnje (energetska potražnja i korišćenje energije, priroda i količine korišćenih materijala, prirodni resursi, uključujući vodu, zemljište, tlo i biodiverzitet)

Planirani projekat odnosi se na izgradnju i korišćenje stambeno-poslovnog objekta spratnosti P+1, ukupne bruto građevinske površine 435,74 m². Funkcionisanje objekta zasniva se na kombinaciji poslovne namjene u prizemlju i stambene namjene na spratu, bez industrijskih ili tehnoloških proizvodnih procesa.

Energetska potražnja i korišćenje energije

Tokom faze eksploatacije objekta energija će se koristiti za:

- grijanje i hlađenje prostora,
- pripremu sanitarne tople vode,
- osvetljenje unutrašnjih i spoljašnjih prostora,
- napajanje električnih uređaja i opreme u poslovnom i stambenom dijelu objekta.

Objekat će biti priključen na elektroenergetsku mrežu. Energetska potrošnja imaće karakter tipičan za stambeno-poslovne objekte srednje veličine i neće predstavljati značajno opterećenje energetskog sistema.

Projektovana termoizolacija fasadnih zidova (termo blok 20 cm + 10 cm mineralne vune), troslojna termopan stolarija i savremeni građevinski materijali doprinose smanjenju toplotnih gubitaka i racionalnoj potrošnji energije, čime se povećava energetska efikasnost objekta.

U fazi izgradnje energija će se koristiti privremeno, za rad građevinske mehanizacije i alata.

Priroda i količine korišćenih materijala

U fazi izgradnje koristiće se standardni građevinski materijali, i to:

- armirani beton (temelji, stubovi, grede, međuspratne konstrukcije),
- zidani elementi (termo blok),
- termoizolacioni materijali (mineralna vuna),
- čelik (armatura, bravarija),
- PVC stolarija sa troslojnim staklom,
- krovni pokrivač (crijep),

- završni fasadni materijali i dekorativni kamen.

Količine materijala definišće se kroz glavni projekat i predmjer radova. Svi materijali biće u skladu sa važećim standardima kvaliteta, bez upotrebe materijala koji predstavljaju opasnost po zdravlje ljudi ili životnu sredinu.

Tokom faze korišćenja objekta ne predviđa se upotreba sirovina niti tehnoloških materijala, osim uobičajenih potrošnih sredstava karakterističnih za stambene i uslužne prostore.

Korišćenje prirodnih resursa

Zemljište i tlo

Projekat se realizuje na parceli ukupne površine 700 m², koja je planskim dokumentom predviđena za stanovanje srednjih gustina. Ostvareni indeks zauzetosti ($I_z = 0,34$) pokazuje da značajan dio parcele ostaje slobodan, što omogućava očuvanje infiltracionog kapaciteta tla i formiranje zelenih površina.

Realizacijom projekta dolazi do trajne prenamjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko, u skladu sa važećom planskom dokumentacijom.

Voda

Voda će se koristiti za sanitarne potrebe u stambenom i poslovnom dijelu objekta. Snabdijevanje će biti obezbijeđeno priključenjem na lokalnu vodovodnu mrežu.

Potrošnja vode imaće karakter tipičan za stambeno-poslovni objekat ove veličine i ne predstavlja značajan pritisak na lokalne vodne resurse.

Tokom izgradnje voda će se koristiti u ograničenim količinama za građevinske radove.

Biodiverzitet

Predmetna lokacija nalazi se u urbanizovanoj zoni predviđenoj za izgradnju i nema karakter prirodnog ili zaštićenog staništa. Biodiverzitet na lokaciji ograničen je na uobičajene vrste karakteristične za antropogeno izmijenjena staništa.

Zadržavanje dijela slobodnih površina i planirano uređenje terena omogućavaju očuvanje minimalnog lokalnog ekološkog balansa bez značajnog uticaja na širi ekosistem.

Zaključna ocjena funkcionisanja projekta

Planirani stambeno-poslovni objekat nema karakter proizvodnog postrojenja i ne uključuje tehnološke procese koji bi generisali značajne emisije ili potrošnju resursa. Energetske potrebe,

potrošnja vode i korišćenje materijala su umjerenog obima i karakteristični su za objekte ove namjene i veličine.

Uz primjenu standardnih tehničkih i ekoloških mjera, funkcionisanje projekta neće predstavljati značajno opterećenje za prirodne resurse niti za životnu sredinu.

3.3. Procjena vrste i količine očekivanih otpadnih materija i emisija koje mogu izazvati zagađivanje vode, vazduha, tla i podzemnog sloja zemljišta, buku i vibracije, svjetlost, toplotu, zračenje

Planirani projekat odnosi se na stambeno-poslovni objekat spratnosti P+1, u okviru kojeg je u prizemlju predviđen poslovni prostor namijenjen elektro servisu, dok je sprat namijenjen stanovanju. Djelatnost elektro servisa ima karakter male uslužne radionice i ne podrazumijeva industrijsku proizvodnju, masovnu obradu materijala niti korišćenje opasnih tehnoloških procesa.

Procjena mogućih emisija i otpada izvršena je za fazu izgradnje i fazu eksploatacije objekta.

Emisije i otpad u fazi izgradnje

Tokom izvođenja građevinskih radova mogu se očekivati:

- privremene emisije prašine usljed zemljanih radova i manipulacije građevinskim materijalom,
- izduvni gasovi građevinske mehanizacije,
- građevinski otpad (višak zemlje, ambalaža, ostaci betona, armature i sl.).

Navedeni uticaji su privremenog karaktera i ograničeni na period izvođenja radova. Otpad će se sakupljati selektivno i predavati ovlašćenim operaterima, čime se sprječava zagađenje tla i podzemnih voda.

Emisije i otpad u fazi eksploatacije

Komunalni otpad

Tokom korišćenja objekta generisaće se komunalni otpad iz stambenog i poslovnog dijela (papir, plastika, ambalaža, komunalni miješani otpad). Količine otpada biće tipične za objekat ove veličine i biće zbrinjavane putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Otpad iz elektro servisa

Elektro servis će se baviti servisiranjem i popravkom manjih elektro uređaja i instalacija, bez masovne proizvodnje i bez korišćenja opasnih hemikalija u značajnim količinama.

Moguće vrste otpada uključuju:

- manje količine elektronskog otpada (kablovi, sitne komponente),
- ambalažni otpad,
- eventualno male količine istrošenih električnih dijelova.

U slučaju nastanka elektronskog ili potencijalno opasnog otpada (npr. oštećene komponente), isti će se privremeno skladištiti u odgovarajućim posudama unutar zatvorenog prostora i predavati ovlaštenim operaterima za upravljanje posebnom vrstom otpada.

Ne predviđa se skladištenje zapaljivih tečnosti, većih količina ulja, rastvarača ili drugih materija koje bi mogle predstavljati rizik po tlo i podzemne vode.

Emisije u vode i tlo

Objekat neće ispuštati tehnološke otpadne vode. Otpadne vode nastale korišćenjem sanitarnih čvorova imaju karakter isključivo sanitarno-fekalnih voda i biće zbrinjavane putem javne kanalizacije mreže (ili u skladu sa komunalnim uslovima).

Elektro servis ne podrazumijeva procese koji generišu tečne industrijske otpadne vode, niti postoji mogućnost direktnog ispuštanja zagađujućih materija u tlo ili podzemni sloj zemljišta.

Uz primjenu pravilnog skladištenja otpada i uredno održavanje prostora, ne očekuje se negativan uticaj na zemljište i podzemne vode.

Emisije u vazduh

Tokom eksploatacije objekta ne predviđaju se tehnološke emisije u vazduh. Moguće emisije ograničene su na:

- emisije iz sistema grijanja (ukoliko je primjenjivo),
- emisije iz povremenog kretanja vozila korisnika objekta.

Elektro servis ne uključuje procese sagorijevanja, hemijske reakcije niti aktivnosti koje generišu štetne gasove, pare ili čestice. Eventualne zanemarljive emisije (npr. prilikom lemljenja) biće ograničene na zatvoren prostor i bez uticaja na spoljašnji kvalitet vazduha.

Buka i vibracije

U fazi eksploatacije mogući izvori buke su:

- rad ručnog alata u elektro servisu,
- kretanje vozila u okviru parcele.

Riječ je o povremenim i niskointenzivnim izvorima buke, karakterističnim za uslužne djelatnosti male skale. Ne predviđa se korišćenje teške mehanizacije, industrijskih presa ili vibracionih sistema.

S obzirom na namjenu zone (stanovanje srednjih gustina) i ograničen obim rada, nivo buke neće prelaziti dozvoljene granične vrijednosti.

Svjetlost, toplota i zračenje

Objekat neće biti izvor vještačkog svjetlosnog zagađenja većeg intenziteta. Spoljna rasvjeta biće funkcionalna i usmjerena, bez rasipanja svjetlosti van parcele.

Ne predviđaju se procesi koji proizvode značajne količine toplote, elektromagnetnog ili jonizujućeg zračenja. Elektro servis koristi standardne električne uređaje male snage, bez emisije štetnih oblika zračenja.

Zaključna ocjena

Planirani stambeno-poslovni objekat, uključujući elektro servis kao uslužnu djelatnost male skale, neće generisati značajne količine otpada niti emisije koje bi mogle izazvati zagađenje vode, vazduha, tla ili podzemnog sloja zemljišta.

S obzirom na karakter djelatnosti, ograničen obim rada, plansku namjenu zone i primjenu propisanih mjera upravljanja otpadom i zaštite životne sredine, može se zaključiti da projekat neće imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu.

3.4. Procjena vrste i količine proizvedenog otpada tokom izgradnje i funkcionisanja projekta

Otpad tokom izgradnje

Tokom faze izgradnje stambeno-poslovnog objekta (P+1, BGP 435,74 m²) nastajaće građevinski i ambalažni otpad, i to:

Vrste otpada:

- višak iskopa (zemlja i kamen),
- ostaci betona i armature,
- drvena oplata,
- ambalaža od građevinskog materijala (plastika, papir, karton),
- metalni i PVC ostaci,
- manja količina miješanog komunalnog otpada od radnika.

Procijenjene količine:

- zemljani iskop: zavisno od dubine temelja (orijentaciono 80–120 m³),
- građevinski otpad (beton, armatura, ambalaža): cca 5–10% ukupno ugrađenog materijala,
- komunalni otpad radnika: procijenjeno 0,5–1,0 kg/dan po radniku.

Sav građevinski otpad biće privremeno skladišten unutar gradilišta i predat ovlaštenim operaterima za upravljanje otpadom, u skladu sa važećim propisima. Ne predviđa se nastanak opasnog otpada u značajnim količinama.

Uticaj ove faze je **privremenog karaktera** i ograničen na period izvođenja radova.

Otpad tokom eksploatacije objekta

Tokom funkcionisanja stambeno-poslovnog objekta nastajace sljedeće vrste otpada

A) Komunalni čvrsti otpad

Otpad će nastajati iz:

- stambene jedinice (sprat),
- poslovnog prostora – elektro servis (prizemlje).

Vrste otpada:

- miješani komunalni otpad,
- papir i karton,
- plastika i ambalaža,
- manja količina elektronskog otpada (servisirane komponente).

Procjena količina:

Za stambeni dio (jedna stambena jedinica sa prosječno 4–6 korisnika):

≈ 1,0–1,5 kg/dan po domaćinstvu

≈ 365–550 kg/godišnje.

Za poslovni dio (elektro servis manjeg kapaciteta):

≈ 0,5–1,0 kg/dan

≈ 180–300 kg/godišnje.

Ukupno procijenjeno:

≈ 600–850 kg komunalnog otpada godišnje.

Elektronski otpad (kablovi, sitne komponente) generisaće se u manjim količinama (procjena 50–100 kg/godišnje) i biće predavan ovlaštenim sakupljačima posebnih tokova otpada.

B) Otpadne vode – biološki prečištač

S obzirom da na predmetnoj lokaciji nije izgrađena gradska kanalizaciona mreža, planirana je ugradnja **kompaktnog biološkog prečištača otpadnih voda**.

Procjena kapaciteta bio-prečištača

Kapacitet se određuje na osnovu broja ekvivalent stanovnika (ES).

Sprat objekta predstavlja jednu stambenu jedinicu sa procijenjenih 5 ES.

Poslovni prostor (elektro servis) – procijenjeno 2–3 ES (zaposleni i povremene stranke).

Ukupno: 7–8 ekvivalent stanovnika (ES).

Prosječna dnevna potrošnja vode:

150–200 l/ES/dan.

Ukupna dnevna količina otpadne vode:

$\approx 8 \text{ ES} \times 180 \text{ l} = \mathbf{1.440 \text{ litara/dan}}$ ($\approx 1,4 \text{ m}^3/\text{dan}$).

U skladu sa navedenim, predviđa se ugradnja bio-prečištača minimalnog kapaciteta **8–10 ES**, sa dnevnim hidrauličkim kapacitetom od cca **1,5–2,0 m³/dan**.

Prečišćene vode će, nakon tretmana do propisanih parametara, biti ispuštane u upojni bunar ili drenažni sistem, u skladu sa vodnim uslovima i zakonskim propisima.

Mulj iz bio-prečištača uklanjaće se periodično (1–2 puta godišnje) od strane ovlašćenog operatera.

C) Opasni otpad

Ne predviđa se nastanak značajnih količina opasnog otpada.

Ukoliko u elektro servisu nastanu manje količine specifičnih komponenti koje se klasifikuju kao poseban tok otpada, iste će se skladištiti odvojeno i predavati ovlašćenim subjektima.

Zaključna procjena

Tokom izgradnje i eksploatacije objekta nastajace ograničene količine građevinskog, komunalnog i manjeg specifičnog otpada, karakterističnog za stambeno-poslovne objekte male spratnosti.

Planiranjem bio-prečištača kapaciteta 8–10 ES obezbjeđuje se adekvatan tretman sanitarnih otpadnih voda, čime se sprječava zagađenje tla i podzemnih voda.

Uz pravilno upravljanje otpadom i redovno održavanje sistema za prečišćavanje, projekat neće imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Procjena mogućih uticaja izvršena je za fazu izgradnje i fazu eksploatacije objekta, uzimajući u obzir karakter projekta, njegov obim, namjenu prostora (zona stanovanja srednjih gustina) i planirane tehničke mjere zaštite.

4.1. Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj

Uticaj projekta je **lokalnog karaktera** i ograničen prvenstveno na:

- samu parcelu površine 700 m²,
- neposredno okruženje u okviru urbanog naselja.

Tokom faze izgradnje, uticaji (prašina, buka, manipulacija materijalom) biće prostorno ograničeni na zonu gradilišta i njegovu neposrednu okolinu.

Tokom eksploatacije, uticaji su vezani za:

- svakodnevno korišćenje stambene jedinice,
- rad elektro servisa manjeg kapaciteta,
- rad bio-prečistača otpadnih voda.

S obzirom na spratnost objekta (P+1), ograničenu bruto površinu (435,74 m²) i mali broj korisnika (procijenjeno 7–8 ES), prostor na koji projekat može imati uticaj ostaje u okviru neposrednog susjedstva, bez šireg regionalnog djelovanja.

4.2. Priroda uticaja

Mogući uticaji projekta su:

Tokom izgradnje:

- privremeno povećanje nivoa buke,
- emisija prašine,
- nastanak građevinskog otpada.

Ovi uticaji su **kratkotrajni, reverzibilni i ograničeni u vremenu.**

Tokom eksploatacije:

- generisanje komunalnog otpada,
- nastanak sanitarnih otpadnih voda (tretiranih putem bio-prečistača),
- niskointenzivna buka iz poslovnog prostora,
- potrošnja energije i vode.

Elektro servis ne podrazumijeva industrijsku proizvodnju, hemijske procese niti emisije opasnih materija. Potencijalni uticaji su **malog intenziteta i kontrolisani tehničkim rješenjima**.

Uticaji su:

- direktni (npr. zauzimanje zemljišta),
- indirektni (npr. potrošnja energije),
- ali **bez trajnog negativnog efekta na prirodne resurse**.

4.3. Jačina i složenost uticaja

Jačina uticaja ocjenjuje se kao **niska do umjerena u fazi izgradnje**, te **niska u fazi eksploatacije**.

Složenost uticaja je mala jer:

- ne postoje tehnološki procesi,
- nema emisija opasnih supstanci,
- nema ispuštanja netretiranih otpadnih voda,
- bio-prečištač obezbjeđuje adekvatan tretman sanitarnih voda (8–10 ES).

Uticaji nisu međusobno zavisni niti proizvode lančane efekte u životnoj sredini. Ne očekuju se sekundarni ili sinergijski negativni efekti.

4.4. Vjerovatnoća uticaja

Vjerovatnoća pojave negativnih uticaja ocjenjuje se kao:

- **visoka u pogledu privremenih uticaja tokom izgradnje** (buka, prašina),
- **niska tokom eksploatacije**, uz pravilno upravljanje objektom.

Mogućnost akcidentnih situacija (npr. curenje otpadnih voda, nepravilno skladištenje otpada) ocjenjuje se kao mala, uz uslov redovnog održavanja bio-prečištača i poštovanja procedura upravljanja otpadom.

4.5. Kumulativni uticaji

Kumulativni uticaji mogu nastati u kombinaciji sa drugim postojećim objektima u naselju (saobraćaj, individualno grijanje, komunalni otpad).

Međutim, s obzirom da je riječ o objektu male spratnosti i ograničenog kapaciteta, njegov doprinos ukupnom opterećenju prostora je zanemarljiv u odnosu na postojeće urbano okruženje.

Ne očekuje se značajno povećanje:

- saobraćajnog opterećenja,

- buke,
- emisija u vazduh,
- opterećenja tla i voda.

Kumulativni uticaji se ocjenjuju kao **niski i prostorno ograničeni**.

4.6. Prekogrančna priroda uticaja

S obzirom na:

- lokalni karakter projekta,
- mali obim zahvata,
- odsustvo značajnih emisija,
- tretman otpadnih voda putem bio-prečišćača,
- nepostojanje industrijskih ili energetske postrojenja,

projekat **nema prekogrančni karakter uticaja** niti postoji mogućnost da utiče na životnu sredinu van administrativnih granica lokalne zajednice, a posebno ne van granica države.

Opšta ocjena

Na osnovu analize vrste, intenziteta, prostornog obuhvata i vjerovatnoće uticaja, može se zaključiti da planirani stambeno-poslovni objekat sa elektro servisom i bio-prečišćaćem kapaciteta 8–10 ES neće imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu.

Uticaji su lokalni, kontrolisani, niskog intenziteta i u potpunosti upravljivi primjenom standardnih tehničkih i organizacionih mjera zaštite.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Analiza mogućih značajnih uticaja izvršena je uzimajući u obzir karakter projekta, njegovu veličinu, planiranu namjenu prostora (stanovanje srednjih gustina), ograničen broj korisnika (7–8 ES) i tehnička rješenja predviđena projektom.

S obzirom na obim i tip djelatnosti, projekat ne spada u zahvate sa značajnim rizikom po životnu sredinu, ali su potencijalni uticaji analizirani kroz segmente emisija i korišćenja prirodnih resursa.

5.1. Očekivane zagađujuće materije i emisija i proizvodnja otpada

Emisije tokom izgradnje

Tokom izvođenja radova mogu se javiti:

- emisije prašine usljed zemljanih i građevinskih radova,
- emisije izduvnih gasova građevinske mehanizacije,
- privremeno povećanje nivoa buke.

Ovi uticaji su kratkoročni, lokalizovani i prestaju završetkom radova. Ne očekuje se trajno narušavanje kvaliteta vazduha, tla ili vode.

Emisije tokom eksploatacije

Tokom korišćenja objekta očekuju se:

- sanitarne otpadne vode (iz stambenog i poslovnog dijela),
- komunalni čvrsti otpad,
- male količine elektronskog otpada iz elektro servisa,
- ograničene emisije buke (ručnog alata i kretanja vozila).

Sanitarne otpadne vode tretiraće se putem biološkog prečištača kapaciteta 8–10 ES, čime se sprječava zagađenje tla i podzemnih voda. Nakon tretmana, kvalitet efluenta biće u skladu sa propisanim graničnim vrijednostima.

Elektro servis ne uključuje industrijsku proizvodnju, hemijske procese niti upotrebu opasnih materija u značajnim količinama. Nastali elektronski ili specifični otpad predavaće se ovlašćenim operaterima, čime se eliminiše rizik od zagađenja.

Komunalni otpad (procijenjeno 600–850 kg/godišnje) zbrinjavaće se putem nadležnog komunalnog preduzeća.

Ne očekuju se:

- emisije opasnih gasova,
- emisije industrijskih otpadnih voda,
- jonizujuće ili nejjonizujuće zračenje,
- značajne emisije toplote.

Na osnovu navedenog, može se zaključiti da projekat neće generisati značajne zagađujuće materije niti emisije koje bi imale dugoročan negativan uticaj na životnu sredinu.

5.2. Korišćenje prirodnih resursa, posebno tla, zemljišta, vode i biodiverziteta

Zemljište i tlo

Realizacijom projekta dolazi do trajne prenamjene zemljišta u građevinsko, u skladu sa važećim planskim dokumentom. Ostvareni indeks zauzetosti (0,34) pokazuje da značajan dio parcele ostaje slobodan, čime se omogućava zadržavanje infiltracionog kapaciteta tla i formiranje zelenih površina.

Ne očekuje se degradacija okolnog zemljišta niti širenje uticaja van granica parcele.

Voda

Voda će se koristiti za sanitarne potrebe korisnika objekta. Procijenjena potrošnja odgovara kapacitetu od 7–8 ekvivalent stanovnika ($\approx 1,4 \text{ m}^3/\text{dan}$).

Ugradnjom bio-prečištača obezbjeđuje se adekvatan tretman otpadnih voda prije njihovog ispuštanja u upojni sistem, čime se minimizira rizik po podzemne vode.

Projekat ne podrazumijeva korišćenje tehnološke vode niti zahvatanje prirodnih vodotokova.

Biodiverzitet

Lokacija se nalazi u urbanizovanom području planiranom za stanovanje srednjih gustina. Na lokaciji nema zaštićenih prirodnih dobara niti osjetljivih staništa.

Uticaj na biodiverzitet ocjenjuje se kao nizak, jer:

- zahvat je ograničen na parcelu,
- zadržava se dio zelenih površina,

- nema emisija koje bi mogle uticati na šire ekosisteme.

Zaključna ocjena značajnih uticaja

Na osnovu analize emisija, otpada i korišćenja prirodnih resursa, može se zaključiti da planirani stambeno-poslovni objekat sa elektro servisom i bio-prečištačem nema karakter zahvata koji proizvodi značajne negativne uticaje na životnu sredinu.

Uticaji su:

- lokalni,
- niskog intenziteta,
- kontrolisani tehničkim rješenjima,
- usklađeni sa planskom namjenom prostora.

Uz primjenu propisanih mjera upravljanja otpadom i redovno održavanje sistema za prečišćavanje otpadnih voda, projekat je ekološki prihvatljiv i održiv u okviru predmetne lokacije.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Mjere zaštite životne sredine definisane su u skladu sa važećim zakonima, podzakonskim aktima, tehničkim normativima i standardima iz oblasti zaštite životne sredine, upravljanja otpadom, zaštite voda, zaštite od buke i bezbjednosti na radu. Njihova primjena obavezna je tokom svih faza realizacije projekta – pripreme, izgradnje, eksploatacije i u slučaju akcidentnih situacija.

Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokove za njihovo sprovođenje

Zaštita životne sredine u okviru predmetnog stambeno-poslovnog objekta podrazumijeva trajno očuvanje prirodnih i stvorenih vrijednosti prostora, uz primjenu principa održivog razvoja, prevencije zagađenja i racionalnog korišćenja resursa.

U skladu sa odredbama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu propisana je obaveza da se u okviru Elaborata detaljno definišu mjere za sprječavanje, smanjenje ili ublažavanje negativnih uticaja projekta na životnu sredinu.

Takođe, članom 10 Pravilnik o bližem sadržaju elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu precizirano je da mjere moraju biti definisane za:

- fazu izvođenja radova,
- fazu korišćenja objekta,
- postupanje u slučaju akcidenta ili prirodnih nepogoda.

Realizacija projekta mora biti usklađena sa važećim zakonodavstvom Crne Gore, naročito sa sljedećim propisima:

- Zakon o upravljanju otpadom
- Zakon o uređenju prostora
- Zakon o životnoj sredini
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu
- Zakon o zaštiti vazduha
- Zakon o vodama

Navedeni zakoni i podzakonski akti obavezuju investitora i izvođača radova da u svim fazama realizacije projekta primjenjuju mjere zaštite ljudi, imovine i životne sredine.

Opšte zakonske i tehničke mjere

U skladu sa navedenim propisima, obavezno je:

- poštovanje svih važećih urbanističko-tehničkih uslova u fazi projektovanja i izgradnje;

- primjena propisanih graničnih vrijednosti emisija u vazduh, vode i dozvoljenih nivoa buke;
- obezbjeđivanje stručnog nadzora tokom izvođenja radova;
- korišćenje tehnički ispravne mehanizacije;
- upravljanje otpadom u skladu sa hijerarhijom upravljanja otpadom (smanjenje, ponovna upotreba, reciklaža, zbrinjavanje);
- ugradnja i redovno održavanje bio-prečištača otpadnih voda;
- sprovođenje mjera zaštite na radu i zaštite od požara.

Tehnologija izvođenja radova mora biti usklađena sa komunalnim i tehničkim propisima, kako bi se obezbijedilo očuvanje kvaliteta vazduha, vode i tla, kao i poštovanje sanitarno-higijenskih uslova.

Mjere zaštite u fazi izgradnje objekta

U cilju smanjenja negativnih uticaja tokom građevinskih radova, primjenjivaće se sljedeće mjere:

Zaštita vazduha

- Kvasiće se manipulativne površine i materijal u sušnim periodima radi smanjenja prašine.
- Transport rastresitog materijala vršiće se u pokrivenim vozilima.
- Mehanizacija mora biti tehnički ispravna.

Zaštita tla i zemljišta

- Gradilište će biti jasno definisano i ograničeno na obuhvat parcele.
- Privremeno skladištenje materijala vršiće se na uređenoj podlozi.
- Zabranjeno je nekontrolisano odlaganje otpada.

Upravljanje otpadom

- Otpad će se razdvajati po vrstama (inertni, ambalažni, metal, plastika).
- Sav otpad predavaće se ovlašćenim operaterima.

Zaštita od buke

- Radovi će se izvoditi u dnevnim terminima.
- Oprema će biti tehnički ispravna i održavana.

Zaštita voda

- Zabranjeno je ispuštanje ulja, goriva ili drugih štetnih materija na tlo.
- U slučaju incidentnog prosipanja, kontaminirani materijal će se ukloniti i zbrinuti.

Uticaji u fazi izgradnje su privremenog karaktera i prestaju završetkom radova.

Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekta

Upravljanje otpadnim vodama

- Ugradnja bio-prečišćača kapaciteta 8–10 ES.
- Redovno održavanje i servisiranje uređaja.
- Kontrola kvaliteta efluenta prema važećim standardima.

Upravljanje čvrstim otpadom

- Postavljanje adekvatnih posuda za komunalni otpad.
- Selektivno odvajanje otpada gdje je moguće.
- Elektro servis je dužan sav elektronski i specifični otpad predavati ovlašćenim sakupljačima.

Zaštita od buke

- Poslovna djelatnost (elektro servis) obavljaće se u zatvorenom prostoru.
- Neće se koristiti oprema koja proizvodi vibracije ili prekomjernu buku.

Energetska efikasnost

- Korišćenje troslojnog termopan stakla i termoizolacije.
- Racionalna potrošnja električne energije.

Zaštita tla i podzemnih voda

- Redovno održavanje kanizacionog sistema i bio-prečišćača.
- Zabranjeno skladištenje opasnih materija na otvorenom prostoru.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Moguće akcidentne situacije uključuju:

- curenje goriva ili ulja tokom izgradnje,
- kvar bio-prečišćača,
- požar u objektu,
- kratki spoj ili tehnički kvar u elektro servisu.

Predviđene mjere:

- obavezna dostupnost apsorpcionog materijala na gradilištu;
- hitno uklanjanje kontaminiranog tla u slučaju prosipanja;

- redovno servisiranje i kontrola rada bio-prečistača;
- ugradnja protivpožarne opreme (PP aparati);
- instalacija elektro sistema u skladu sa tehničkim propisima;
- obuka korisnika objekta za postupanje u slučaju požara.

U slučaju akcidenta većih razmjera, postupa se u skladu sa planom zaštite i spasavanja i obavještavaju nadležne službe.

Zaključak

Primjenom navedenih mjera:

- sprječava se zagađenje voda, tla i vazduha,
- emisije se održavaju u dozvoljenim granicama,
- rizik po životnu sredinu svodi se na minimum,
- osigurava se dugoročna održivost projekta.

Planirani stambeno-poslovni objekat, uz dosljednu primjenu propisanih mjera, ne predstavlja značajan rizik po životnu sredinu.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje predmetnog objekta, 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 zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu objekta, korišćena je sljedeća:

Zakonska regulativa:

- ***Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata*** – objavljen u “Sl. list CG” br. 19/2025
- ***Zakon o životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19
- ***Zakon o zaštiti prirode*** – “Sl. list CG” br. 54/16, uz izmjene iz 18/19 i 84/24
- ***Zakon o vodama*** – “Sl. list CG” br. 27/07, i dopune br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17
- ***Zakon o zaštiti vazduha*** – “Sl. list CG” br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19 i 84/24
- ***Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 28/11, 01/14 i 02/18
- ***Zakon o upravljanju otpadom*** – “Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24
- ***Zakon o komunalnim djelatnostima*** – “Sl. list CG” br. 55/16, 74/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24

Pravilnici i uredbe

- ***Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije za elaborat procjene*** – “Sl. list CG” br. 19/19
- ***Pravilnik o graničnim vrijednostima buke...*** – “Sl. list CG” br. 60/11
- ***Pravilnik o načinu praćenja kvaliteta vazduha*** – “Sl. list CG” br. 21/11 i 32/16
- ***Uredba o graničnim vrijednostima emisija iz stacionarnih izvora*** – “Sl. list CG” br. 10/11
- ***Pravilnik o dozvoljenim količinama štetnih materija u zemljištu*** – “Sl. list RCG” br. 18/97
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa površinskih voda*** – “Sl. list CG” br. 25/19
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa podzemnih voda*** – “Sl. list CG” br. 52/19
- ***Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada*** – “Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16

- **Uredba o skladištenju otpada** – “Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15

Planska dokumentacija i drugi izvori podataka:

- *Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore (n.d.). Seizmološka pitanja i odgovori. Dostupno na: <http://www.seismo.co.me/questions/12.htm>*
- *Opština Bijelo Polje (2022). Strateški plan razvoja opštine Bijelo Polje 2022–2026.*
- *Opština Bijelo Polje (2018). Lokalni akcioni plan zaštite biodiverziteta Bijelog Polja 2018–2022 (Nacrt).*
- *Opština Bijelo Polje, Sekretarijat za ruralni i održivi razvoj (2019). Lokalni plan zaštite životne sredine Bijelog Polja 2020–2024.*
- *Google Earth (n.d.). Satellite imagery and mapping platform. Dostupno na: <https://www.googleearth.com>*

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Broj:06/5-332/25-252/6-84 Bijelo Polje, 06.06.2025.godine	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje , na osnovu člana 143 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 019/25) i podnijetog zahtjeva Taruh Besima iz Bijelog Polja , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 114 i dijelu urbanističke parcele UP 115 koje čine katastarske parcele br.104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.23/12).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Taruh Besim
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarska evidencija: U posjedovnom listu 1619 – prepis KO Resnik, katastarska parcela br. 104/4 evidentirana je kao njiva 1. klase površine 154 m ² i katastarska parcela br. 104/5 evidentirana je kao njiva 1. klase površine 546 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Urbanističke parcele UP 114 i UP 115 nalaze se u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Resnik planirana za stanovanje srednjih gustina (SS).	

	U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.
7.2.	Pravila parcelacije Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke jedinice koje su definisane namjenom i numeracijom. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine. Granica urbanističke parcele sa svim potrebnim elementima za obilježavanje data je u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ koji čini sastavni dio ovih uslova. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova. Članom 13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.44/18 i 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija je na rastojanju 5,00m od regulacione linije, shodno grafičkom prilogu –Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4,00m. Novi objekat je moguće postaviti na granicu parcele ili na manjem odstojanju od 1,5 m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa: Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izviđenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA, kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je: 1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR. 68/23) izraditi Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, BR.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR.68/23) IZRADITI Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijevanje tla. Zaštita od požara: Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list Crne Gore", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16 i 146/27) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93). Mjere zaštite na radu: Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG",br.34/14 i 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

	Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list RCG", br.34/2014 i 44/2018). Mjere zaštite od epidemije Mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mjere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mjera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mjera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti. Mjere za obezbjeđenje potreba odbrane Aspekt obezbjeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rješenja PP-a i u skladu je sa rješenjima istih.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine. Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije. Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskeim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.) Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini, Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast. Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine u zavisnosti od namjene objekta, a u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07 i 47/13, 53/14 i 37/18).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo stambenih objekata/ ZO U okviru naselja planirano je stanovanje male gustine, što predviđa izgradnju individualnih stambenih objekata sa okućnicama. U okviru ovih objekata moguća je organizacija pratećih sadržaja neophodnih za kvalitetno funkcionisanje naselja u cjelini.

	U okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu moguće je organizovati stanovanje poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekte za upravu, vjerske objekte, objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte za društvene djelatnosti, poslovne i kancelarijske objekte, ostale privredne objekte, benzinske pumpe i sl. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji. Za davanje smjernica kod pejzažnog uređenja vodilo se računa da se ne naruši postojeći manir stanovanja u navedenom naselju. -za uređenje navedenih površina zasjenčavanje vršiti pergolama sa dekorativnim puzavicama ili lozom, -ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, -fasade i terase objekata ozeleneti puzavicama, -zastрте površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima, klesanim kamenom, oblucima i u skladu sa fasadom objekta, -u okviru slobodnih površina moguće su pergole ili gazebo. -sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, -kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), posebno članovi 87 i 88. U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 019/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG”, br. 41/25).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama ("Sl.list.RCG", br.27/07, i „Sl.list CG“ 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18).
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25).
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: -Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) -Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta -Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. Shodno dopisu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore broj 06-51/12 od 11.02.2020.godine nisu traženi posebni tehnički uslovi CEDIS-a. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Tehnički uslovi priključenja objekta na hidrotehničku infrastrukturu uraditi prema uslovima DOO Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja broj 03-332/25-1074/2 od 04.06.2025.godine koji su sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Svakoj parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekat priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu (na Ulicu broj 5). Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu- gradsku ulicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu, a shodno grafičkom prilogu- Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije - Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ koji je sastavni dio ovih uslova.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu.

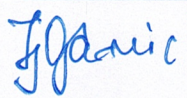
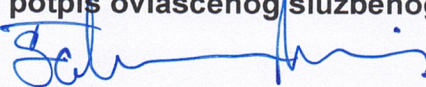
	Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. Takođe koristiti sledeće sajtove: -sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/; -sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i -adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferentnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa: Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja. Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br.28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Meteorološki podaci: Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,9 C. Srednja godišnja vrednost insolacije je 1 635,3 časova, srednji mjesečni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova.

Veći dio područja odlikuje se modificovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijlu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%. U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistočnog i sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne i bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vrijeme juga temperature vazduha rastu. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br.68/23) uraditi: 1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. 2. Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.		
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 114 UP 115
	Površina urbanističke parcele	Dio UP 114 i dio UP 115 koje čine katastarske parcele br.104/4 i 104/5 u odnosu na koje se računaju urbanistički parametri odrediće se Elaboratom parcelacije.
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5

	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	22,0 m
	Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,5 m. Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,0. Maksimalna spratnost objekata je (P+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do slemena 22 m.	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbjediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : jedno parking (garažno) mesto na jedan stan, a za poslovni prostor 1 parking mesto na 50m² poslovnog prostora.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

		Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: -Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu -Energetsku efikasnost zgrada -Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti : -Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade -Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije -Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd) -Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. -Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. -Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.)

	kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. -Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno: -Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće -Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije -Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima -Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije -Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu -Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
--	---

		-Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr. -Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - Arhivi	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Ljiljana Ojdanić 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
24	M.P. 	potpis ovlašćenog/službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Posjedovni list i kopija plana sa koordinatama detaljnih tačaka - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	- Uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije broj 03-332/25-1074/2 od 04.06.2025.godine izdati od strane DOO Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja.



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Stanovanje srednje gustine



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI



POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU



POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU



POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



Površine elektroenergetske infrastrukture



POVRŠINE ZA GROBLJA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Zelenilo uz saobraćajnice



Zaštitno zelenilo

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Kolsko-pešački prilazi



granica plana

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.15

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađiva:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:

Džemal Ljušković

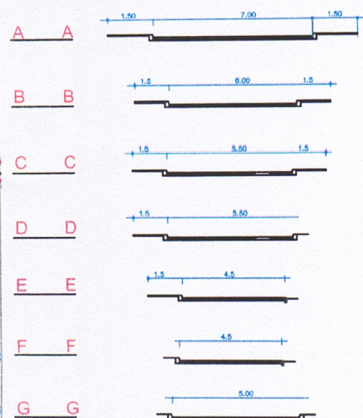
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj:

Milanko Minić

DETALJNI URBANISTI^KI PLAN "RESNIK" U BIJELOM POLJU PLAN



KARAKTERISTI^NI POPRE^NI PROFILI R 1:100



LEGENDA:

- POVRŠINSKE VODE
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešački prilazi
- Građevinska linija
- Regulaciona linija
- granica plana

PLAN SAOBRAJAJA NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.16

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Objavljuje:



"URBANPROJEKT" - PRAVILNIK ZA URBANIZAM, URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I REGULACIJU

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTI^KOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:

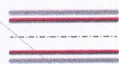
Džemal Ljušković

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj:

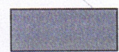
Milanko Minić

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Kolsko-pešački prilazi

Parcelacija



Granica urbanističke parcele



Građevinska linija

RL

Regulaciona linija

UP1691

Oznaka urbanističke parcele

P=911m²

Površina urbanističke parcele



granica plana

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.17

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađiva~:



URBANPROJEKT- PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

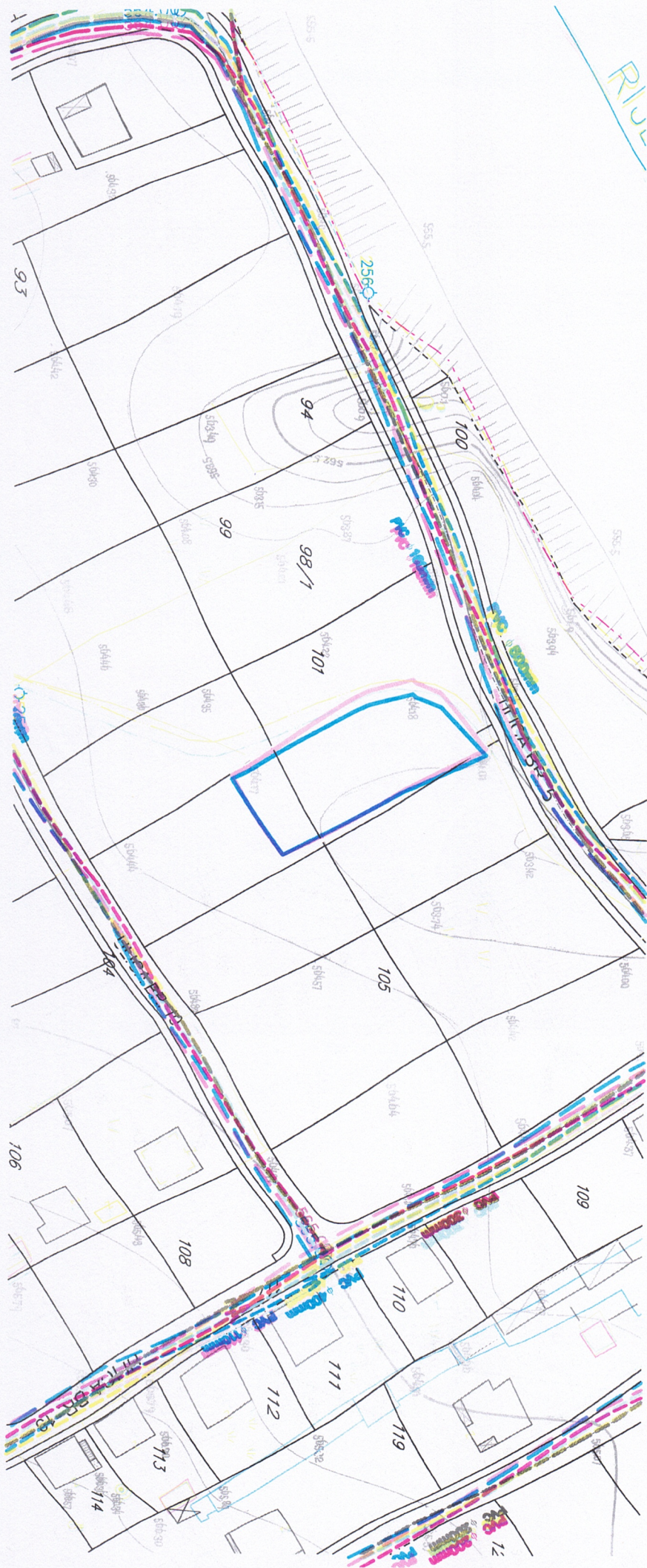
ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:

Džemal Ljušković

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj:

Milanko Minić





LEGENDA:

- Planirana vodovodna mreža
- Planirana fekalna kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija
- granica plana

PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE

R 1:1000 list br. 19

Investitor:



Obrađivač:



SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
REŠENJA O UREĐENJU
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Ime planirane
komunikacije

"URBANPROJEKT" AD
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl. ing. grad

Odgovorni planer:

ZORICA SRETNOSVIĆ, dipl. ing. arch

Projektna
Skupština opštine Bijelo Polje

Džemal Ljubić

Sahajnik za uređenje prostora
i održiv razvoj

Milanko Minc



LEGENDA:

-  Postojeća TS 10/0.4kV
-  Postojeći 10kV-ni kabal
-  Planirana trafo stanica 10/0.4kV
-  Planirani 10kV-ni kabal
-  Ukidanje 10kV-nog dalekovoda

 granica plana

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.20

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"REŠNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

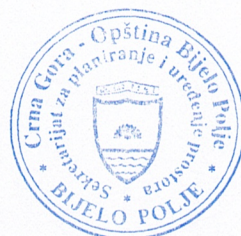
ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:

Džemal Ljušković

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj:

Milanko Minić





LEGENDA:

- Planirana TK kanalizacija
- Planirano TK okno

granica plana

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.21

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađiva~:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

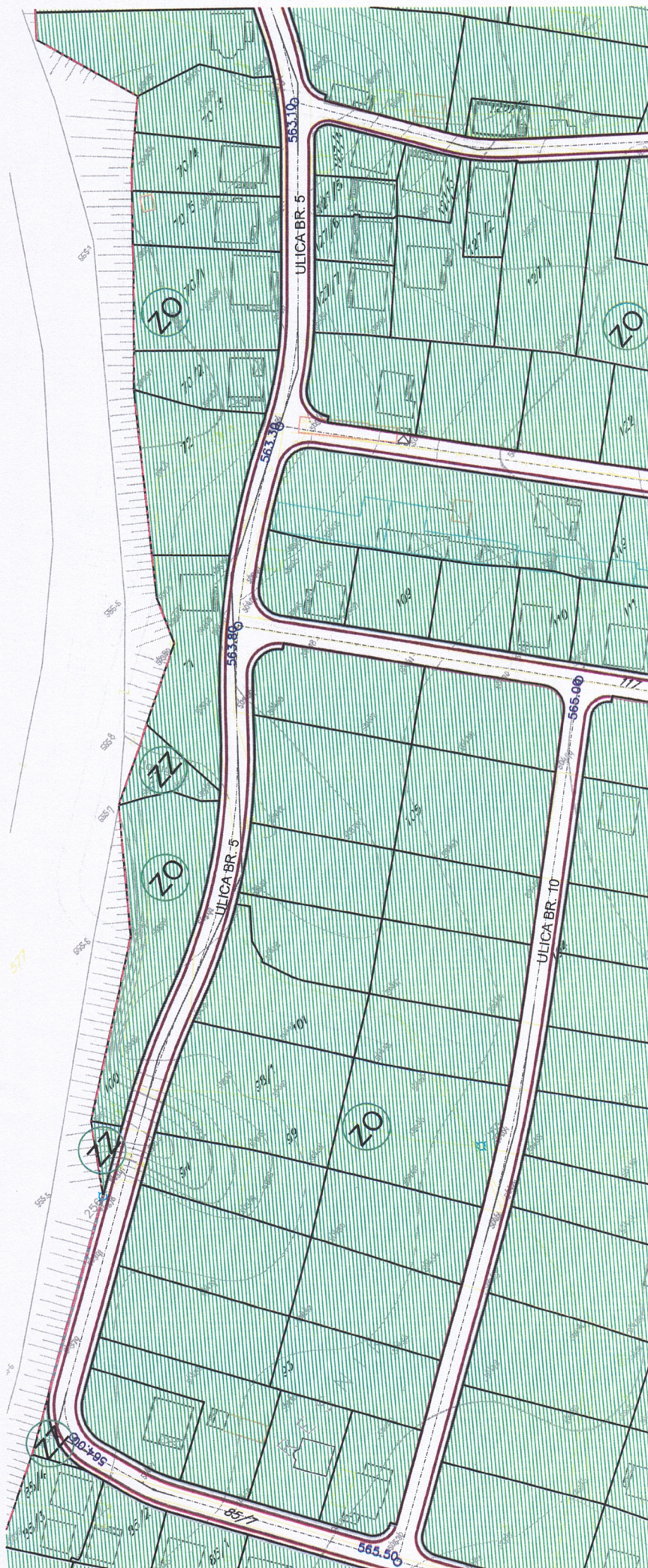
ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:

Džemal Ljušković

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj:

Milanko Minić



LEGENDA:

I URBANO – NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja



Zelenilo uz saobraćajnice

Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelenilo individualnih stambenih objekata



Zelenilo verskih objekata



Zelenilo objekata prosvete

Zelene površine specijalne namene



Zelenilo groblja



Zelenilo infrastrukture



Zaštitno zelenilo



Drvo red

granica plana

PLAN ZELENIL

I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br.22

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađiva:



URBANPROJEKT - PREGLED ZA KONSULTACIJE

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planar:

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:

Džemal Ljušković

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj

Milanko Minić

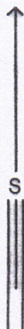
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/25-2/163-dj
Datum: 16.05.2025.



Katastarska opština: RESNIK
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcele: 104/4, 104/5

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

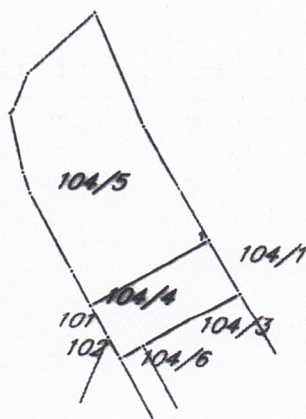


4
767
300
7
399
900

4
767
300
7
400
000

4
767
200
7
399
900

4
767
200
7
400
000



4
767
100
7
399
900

4
767
100
7
400
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-919-2995/2025

Datum: 16.05.2025.

KO: RESNIK

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/25-252/1-84, , za potrebe SL. , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 1619 - PREPIS

Posjednici								
Matični broj - ID		Naziv - adresa i mjesto				Stvarno pravni odnos		Obim prava
		TARUHI IJISTE RESIM				SOPSTVENIK - POSJEDNIK		1/1

Parcele								
Blok	Broj Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
104	4	6 39	ZABLJAK NJIVA	1	154	2.31	17/2025 1619/1	Službenost prolaza u korist svakodobnog vlasnika preko cijelih kat.parcela br.103/3,103/4, 103/5,104/6,104/7,104/8,104/9,104/10,104/11 KO Resnik shodno notarskom zapisu ugovora o prodaji sa ustanovljavanjem službenosti prolaza UZZ br.50/25 od 29.01.2025 godine
104	5	6 39	ZABLJAK NJIVA	1	546	8.19	17/2025 1619/1	Službenost prolaza u korist svakodobnog vlasnika preko cijelih kat.parcela br.103/3,103/4, 103/5,104/6,104/7,104/8,104/9,104/10,104/11 KO Resnik shodno notarskom zapisu ugovora o prodaji sa ustanovljavanjem službenosti prolaza UZZ br.50/25 od 29.01.2025 godine
Ukupno					700	10.50		

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Mačelnik: a

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

sekretarijat za planiranje i uređenje prostora_ErrExport

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: BIJELO POLJE

KO: RESNIK, R 1:1000

Po zahjevu broj: 105-917/25-344-dj, od: 16.05.2025. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela 104/4,104/5 Ko Resnik

ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 16.05.2025 09:09

	7399924.71	4767224.85	0.00	Odrzavanje
1	7399940.52	4767194.61	0.00	Odrzavanje
2	7399924.99	4767185.38	0.00	Odrzavanje
3	7399929.13	4767177.98	0.00	Odrzavanje
4	7399932.14	4767179.78	0.00	Odrzavanje
5	7399944.85	4767187.39	0.00	Odrzavanje
13	7399931.43	4767209.79	0.00	Odrzavanje
2280	7399927.47	4767180.86	0.00	Odrzavanje
2281	7399922.40	4767190.10	0.00	Odrzavanje
2282	7399916.66	4767200.49	0.00	Odrzavanje
2283	7399915.65	4767203.32	0.00	Odrzavanje
2284	7399913.67	4767211.32	0.00	Odrzavanje
2285	7399914.16	4767211.83	0.00	Odrzavanje
2286	7399916.03	4767216.58	0.00	Odrzavanje

Parcela: 104/5 (P=546 DOZVOLJENO Odstupanje površine:16 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

13-1 17.69

1-2 18.07

2-2281 5.38

2281-2282 11.87

2282-2283 3.00

2283-2284 8.24

2284-2285 0.71

2285-2286 5.10

Parcela: 104/4 (P=154 DOZVOLJENO Odstupanje površine:9 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

2-1 18.07

1-5 8.42

5-4 14.81

4-3 3.51

3-2280 3.32

2280-2 5.16

*** S L U Ž B E N A K O N S T A T A C I J A : ***

Uvidom u alfanumericku i graficku bazu podataka katastra nepokretnosti konstatuje se da postoji razlika u podacima koje se odnose na površinu parcele.

Razlika u površine parcele 104/5 iznosi	/	mkv
Razlika u površine parcele 104/4 iznosi	/	mkv

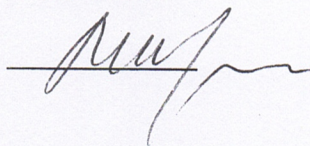
Razlika u površinama je nastala prilikom prevodjenja analognog katastarskog plana u digitalni oblik.

/-----

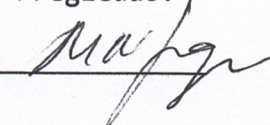
*** Parcele su u postojecim (istim) granicama. ***

OBRAZLOŽENJE:

Obradio:



Pregledao:



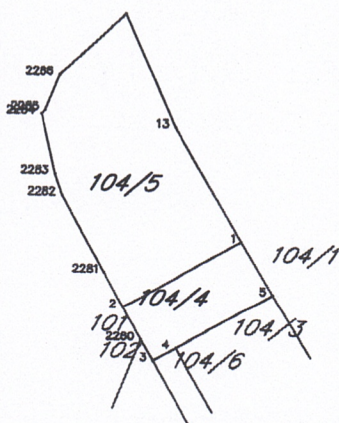
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/25-344-dj
Datum: 16.05.2025.



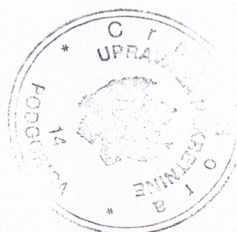
Katastarska opština: RESNIK
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcele: 104/4, 104/5

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnička služba: 050/431-006
e-mail: vodovodbp@t-com.me
PIB: 02004011, PDV: 70/31-00424-6,
Šifra djelatnosti 41000

CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

Broj: 03-332/25-1074/2

04.06.2025. godine

Za: Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Ul. Slobode bb
84000 Bijelo Polje

Pisarnica: Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba za zajedničke poslove

Primljeno: 05.06.2025				
Organizaciona jedinica	Indikativni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP	06	332/25 252/5		

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. 06/5-332/25-252/4-84 od 20.05.2025. god.

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Taruh Besima D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 104/4 i 104/5 KO Resnik.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/5-332/25-252/4-84 od 20.05.2025.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 104/4 i 104/5 KO Resnik.

Vodovodna mreža PVC Ø320mm prolazi ul. Resničkom, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 104/4 i 104/5 KO Resnik. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **5,0 bar**. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu, dio cjevovoda od vodomjerne šahte do mjesta priključenja na gradsku vodovodnu mrežu postaje dio javnog sistema. Vodomjer predvidjeti u na prelazu sa javne na privanu parcelu. Minimalne dimenzije vodomjerne šahte iznose 100*100*100cm, za istu je potrebno uraditi laki metalni poklopac. Izbjegavati postavljanje vodomjerne šahte na kolovozu ili na parking mjestima. Vodomjerna šahta osim vodomjera treba sadržati regulator pritiska, hvatač mulja kao i prvi i drugi ventil. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Kod objekata koji imaju hidrantsku mrežu predvidjeti poseban vodomjer za istu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. *Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.*





D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnička služba: 050/431-006
e-mail: vodovodbp@t-com.me
PIB: 02004011, PDV: 70/31-00424-6,
Šifra djelatnosti 41000

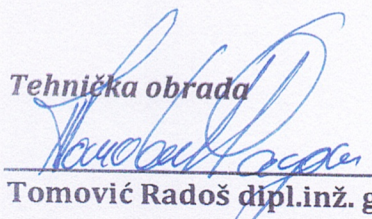
CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka : 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka : 535-5787-81

Fekalna kanalizacija ne postoji za ovaj dio naselja. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni bunar. (*Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore*). Kvalitet prečišćene vode mora zadovoljiti **Pravilnik o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, Sl. List CG, br. 45/08 od 31.07.2008, 9/10 od 19.02.2010, 26/12 od 24.05.2012, 52/12 od 12.10.2012 i 59/13 od 26.12.2013.godine.**

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Prilog: Skica sa približnim položajem cjevovoda i mjestom priključenja na vodovodnu mrežu

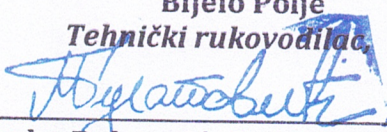
Tehnička obrada

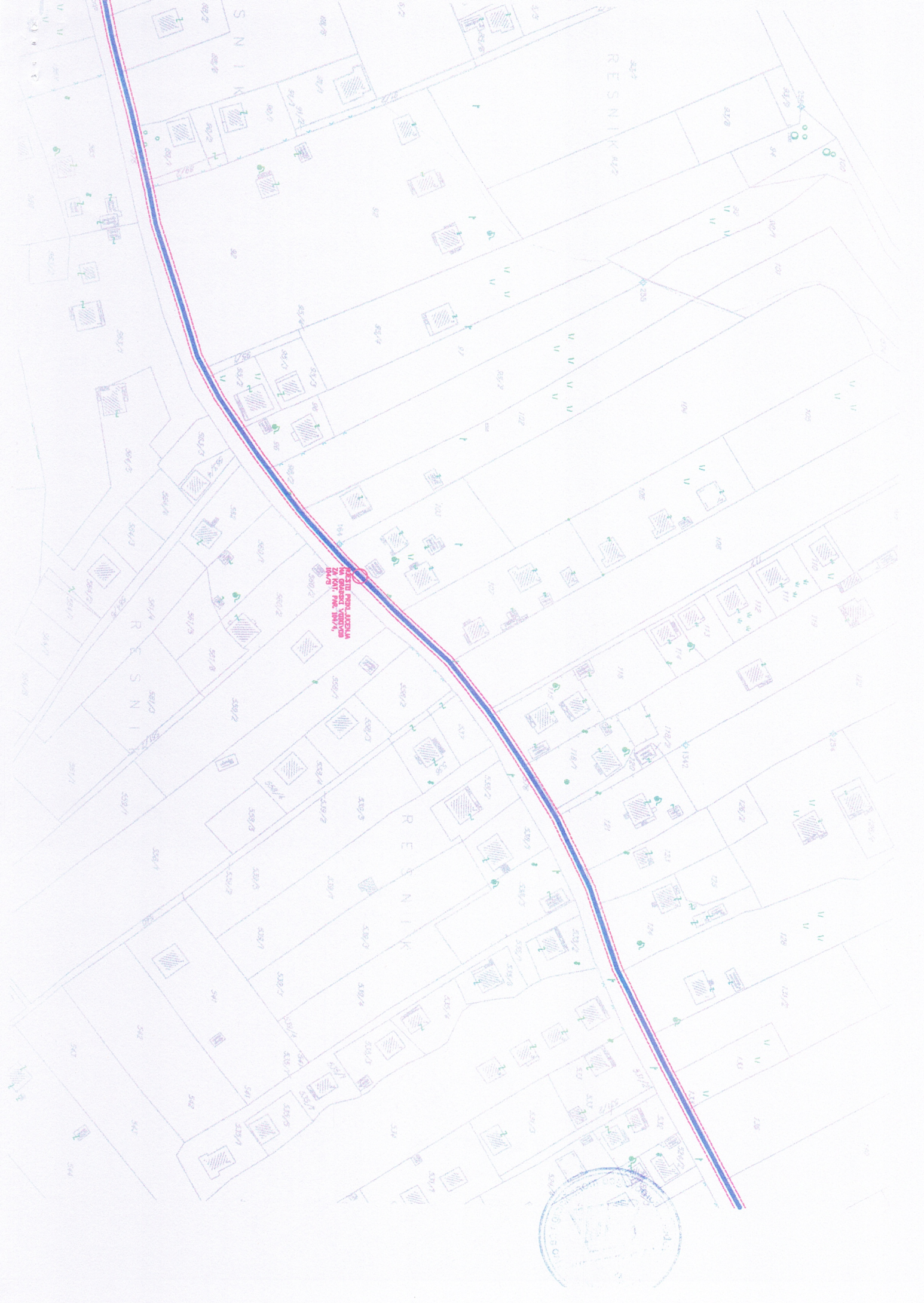

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“
Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



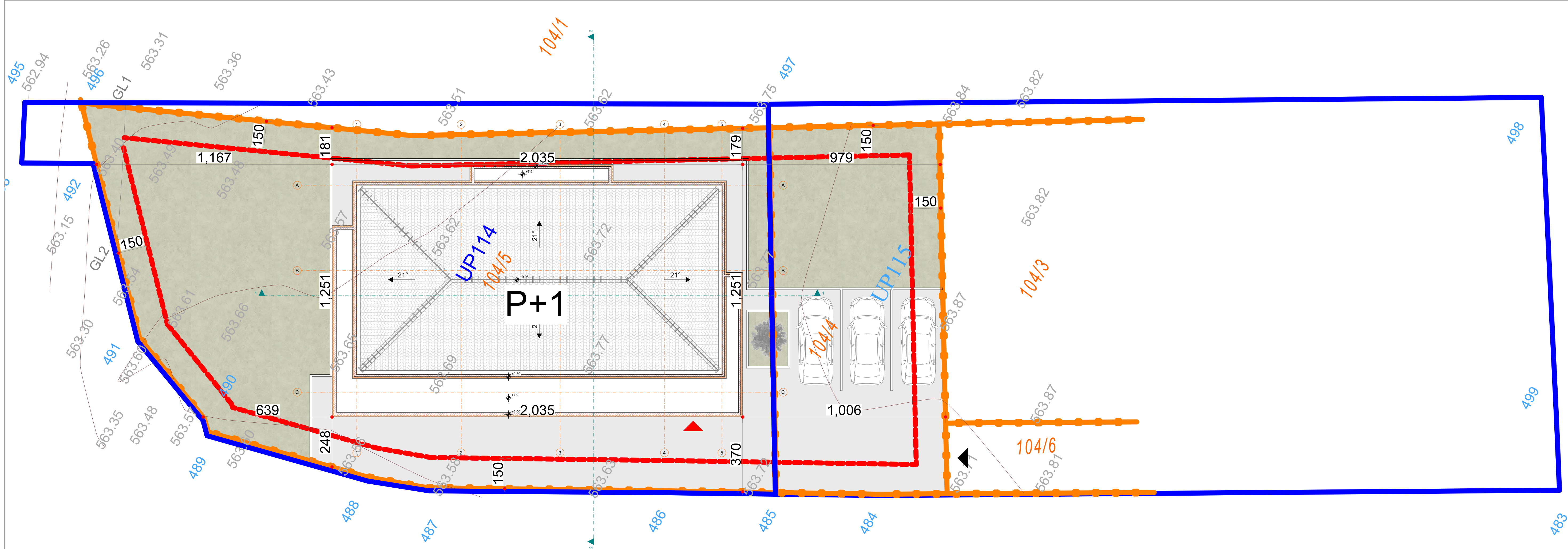
STENO PRAJAZDA
NA GRADSKO VODOVOD
22. KAT. POK. 104/4





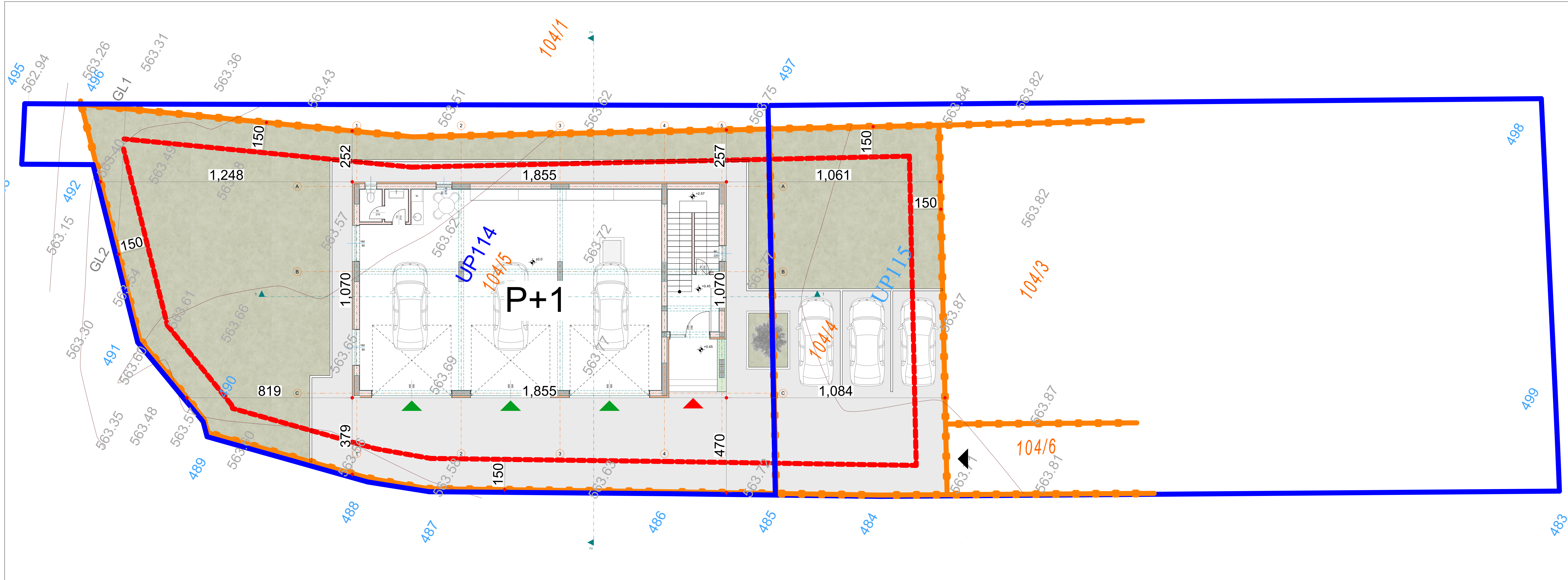
- OBJEKTAT (P+1)
- ULAZ U STAMBENI DIO OBJEKTA
- ULAZ U POSLOVNI DIO OBJEKTA
- ULAZ NA PARCELU
- ZELENA POVRŠINA (37%)
- TROTOAR I PRILAZNA STAZA
- NISKO RASTINJE
- URBANISTIČKA PARCELA
- GRADEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKA PARCELA

PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:		INVESTITOR:	
INTESA GROUP		BESIM TARUH	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKTAT		Lokacija: UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik	
Glavni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh. <i>S. Inajetovic</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Situacioni plan	01
Datum izrade projekta i M.P. Januar, 2026. god.		Datum izrade revizije i M.P.	



- OBJEKT (P+1)
- ULAZ U STAMBENI DIO OBJEKTA
- ULAZ U POSLOVNI DIO OBJEKTA
- ULAZ NA PARCELU
- ZELENA POVRŠINA (37%)
- TROTOAR I PRILAZNA STAZA
- NISKO RASTINJE
- URBANISTIČKA PARCELA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKA PARCELA

PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:		INVESTITOR:	
INTESA GROUP		BESIM TARUH	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT		UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.		IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	
Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.		ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog:	
		Situaciono rješenje	
Datum izrade projekta i M.P.		Datum izrade revizije i M.P.	
Januar, 2026. god.			



- OBJEKT (P+1)
- ULAZ U STAMBENI DIO OBJEKTA
- ULAZ U POSLOVNI DIO OBJEKTA
- ULAZ NA PARCELU
- ZELENA POVRŠINA (37%)
- TROTOAR I PRILAZNA STAZA
- NISKO RASTINJE
- URBANISTIČKA PARCELA
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- KATASTARSKA PARCELA

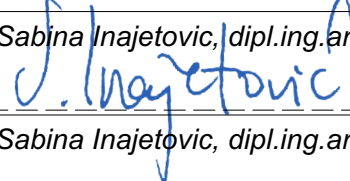
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:		INVESTITOR:	
INTESA GROUP		BESIM TARUH	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT		UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.		IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	
Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.		ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog:	
		Parterno rješenje	
Datum izrade projekta i M.P.		Datum izrade revizije i M.P.	
Januar, 2026. god.			



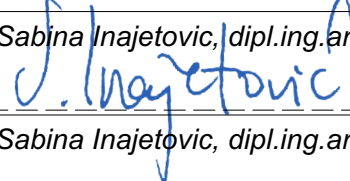
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: INTESA GROUP		INVESTITOR: BESIM TARUH	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik	
Glavni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh. <i>S. Inajetovic</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 01 Br. strane: A.05.1
Datum izrade projekta i M.P. Januar , 2026. god.		Datum izrade revizije i M.P. 	





PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: BESIM TARUH	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik	
Glavni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 01 Br. strane: A.05.2
Datum izrade projekta i M.P. Januar , 2026. god.		Datum izrade revizije i M.P. 	



PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: BESIM TARUH		
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik		
Glavni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE		
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnici:		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 01	Br. strane: A.05.3
Datum izrade projekta i M.P. Januar , 2026. god.		Datum izrade revizije i M.P. 		



PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: INTESA GROUP		INVESTITOR: BESIM TARUH	
Objekat: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT		Lokacija: UP 114 i dio UP 115 koje čine kat. parcele br. 104/4 i 104/5 KO Resnik u Resniku, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselje Resnik	
Glavni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh. <i>S. Inajetovic</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE	
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:		Prilog: 3D Prikaz	Br. priloga: 01 Br. strane: A.05.4
Datum izrade projekta i M.P. Januar , 2026. god.		Datum izrade revizije i M.P. 	

