

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

**POSTOJEĆI POSLOVNO-KOMERCIJALNI OBJEKAT
ZABJELO - PODGORICA**

**NOSILAC PROJEKTA:
DOO IRENE IMMOBILIARE PODGORICA**

Podgorica, septembar 2026. godine

SADRŽAJ

1. OPŠTE INFORMACIJE	5
1.1. Podaci o nosiocu projekta	5
1.2. Glavni podaci o projektu.....	5
1.3. Predmet i cilj dokumentacije.....	5
2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA	7
2.1. Geografski i prostorni položaj.....	7
2.2. Katastarski podaci i postojeće korišćenje zemljišta	7
2.3. Prostorna i funkcionalna organizacija lokacije	8
2.4. Saobraćajna povezanost i komunalna infrastruktura	9
2.5. Pedološke karakteristike	9
2.6. Geomorfološke i geološke karakteristike	10
2.7. Hidrogeološke i hidrološke karakteristike	10
2.8. Seizmičke karakteristike.....	12
2.9. Klimatske karakteristike	12
2.10. Kvalitet vazduha.....	13
2.11. Buka u životnoj sredini	13
2.12. Biodiverzitet i karakteristike urbanog ekosistema	13
2.13. Stanovništvo i izgrađena sredina.....	14
2.14. Prirodna i kulturna dobra.....	15
2.15. Apsorpcioni kapacitet životne sredine	15
2.16. Ocjena osjetljivosti lokacije.....	15
3. OPIS PROJEKTA	17
3.1. Osnovna namjena i koncept postojećeg objekta	17
3.2. Kapacitet i osnovne površine objekta	17
3.3. Funkcionalna organizacija po etažama	17
3.4. Skladišni, prodajni i poslovni sadržaji	17
3.5. Kretanje robe, dostava i manipulativni tokovi	18
3.6. Kolski i pješački pristup i parkiranje.....	18
3.7. Konstrukcija i materijalizacija objekta	18
3.8. Vodovod i kanalizacija.....	18
3.9. Elektroenergetske, telekomunikacione i mašinske instalacije.....	19
3.10. Grijanje, hlađenje i ventilacija.....	19
3.11. Korišćenje vode, energije i drugih resursa.....	19
3.12. Otpadne vode	19
3.13. Otpad	19
3.14. Emisije u vazduh.....	19
3.15. Buka i vibracije.....	20
3.16. Zaštita od požara i akcidentne situacije.....	20
3.17. Uređenje slobodnih i zelenih površina	20
3.18. Rezime karakteristika projekta relevantnih za procjenu uticaja.....	20
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	21
4.1. Metodološki pristup identifikaciji uticaja.....	21

4.2. Uticaj na zemljište i način korišćenja prostora	21
4.3. Uticaj na površinske i podzemne vode	21
4.4. Uticaj na kvalitet vazduha	22
4.5. Uticaj buke i vibracija	22
4.6. Uticaj usljed nastanka i upravljanja otpadom.....	23
4.7. Uticaj korišćenja prirodnih resursa i energije	23
4.8. Uticaj na biodiverzitet.....	23
4.9. Uticaj na stanovništvo i zdravlje ljudi	24
4.10. Uticaj na saobraćaj i bezbjednost.....	24
4.11. Uticaj na pejzaž i vizuelne karakteristike	24
4.12. Uticaj na kulturna dobra	24
4.13. Uticaji povezani sa klimatskim promjenama	25
4.14. Rizik od akcidentnih situacija	25
4.15. Kumulativni uticaji	25
4.16. Prekogranični uticaji	26
4.17. Prostorni obuhvat, intenzitet, trajanje i učestalost uticaja	26
4.18. Reverzibilnost i vjerovatnoća pojave uticaja	26
4.19. Osjetljivost receptora.....	26
4.20. Matrica identifikovanih uticaja	27
4.21. Zaključna ocjena karakteristika mogućih uticaja	27
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	29
5.1. Polazne osnove za ocjenu značajnosti.....	29
5.2. Značaj uticaja na zemljište	29
5.3. Značaj uticaja na vode	29
5.4. Značaj uticaja na kvalitet vazduha	30
5.5. Značaj uticaja buke i vibracija	30
5.6. Značaj uticaja otpada	30
5.7. Značaj uticaja na biodiverzitet	31
5.8. Značaj uticaja na stanovništvo i zdravlje ljudi	31
5.9. Značaj uticaja na saobraćaj i infrastrukturu	31
5.10. Značaj uticaja na pejzaž i kulturna dobra	31
5.11. Značaj uticaja na klimu i klimatsku otpornost	32
5.12. Značaj kumulativnih uticaja	32
5.13. Značaj uticaja u slučaju akcidenta.....	32
5.14. Moguće međusobno djelovanje uticaja	32
5.15. Ocjena uticaja prema prostornom obuhvatu i trajanju.....	33
5.16. Ocjena prema vjerovatnoći i mogućnosti sanacije	33
5.17. Ocjena u odnosu na osjetljivost lokacije	33
5.18. Pregled značajnosti uticaja.....	33
5.19. Završna ocjena mogućih značajnih uticaja	34
6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA	35
6.1. Opšti principi zaštite životne sredine	35
6.2. Organizacione i upravljačke mjere	35
6.3. Mjere zaštite zemljišta.....	35

6.4. Mjere zaštite površinskih i podzemnih voda	36
6.5. Mjere zaštite vazduha	36
6.6. Mjere zaštite od buke i vibracija	38
6.7. Mjere upravljanja otpadom	38
6.8. Mjere racionalnog korišćenja vode i energije.....	38
6.9. Mjere zaštite biodiverziteta i zelenih površina	38
6.10. Mjere zaštite stanovništva i korisnika objekta	38
6.11. Mjere organizacije saobraćaja, dostave i parkiranja	39
6.12. Mjere zaštite od požara	41
6.13. Mjere u slučaju akcidenta.....	41
6.14. Mjere održavanja instalacija i tehničkih sistema	41
6.15. Mjere klimatske otpornosti.....	41
6.16. Mjere za smanjenje kumulativnih uticaja	42
6.17. Postupanje u slučaju pritužbi i vanrednih zapažanja	42
6.18. Evidencije i interna kontrola	42
6.19. Praćenje stanja i potreba za dodatnim mjerenjima	42
6.20. Plan postupanja po vrstama uticaja.....	42
6.21. Završna obaveza nosioca projekta.....	43
ZAKLJUČNA OCJENA	45
Ocjena karaktera i značajnosti uticaja	46
7. IZVORI PODATAKA	47
PRILOZI ZAHTJEVA	48

1. OPŠTE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta	DOO IRENE IMMOBILIARE PODGORICA
Sjedište / adresa	UI Vojislavljevića br.88
Pravo na nepokretnostima	Svojina 1/1
Katastarska opština / list nepokretnosti	KO Podgorica III / LN 6483
Odgovorno lice (ime i prezime, adresa, telefon, e-mail)	Rašković Igor, ul. Živojina Perića br 41, Podgorica, kontakt telefon +382 69 071 111, email: igor.raskovic2@gmail.com

Nosilac projekta je privredno društvo **DOO IRENE IMMOBILIARE PODGORICA**, koje je u Listu nepokretnosti broj 6483 KO Podgorica III evidentirano kao nosilac prava svojine u obimu 1/1 na nepokretnostima koje čine predmetnu lokaciju.

Predmet postupka odnosi se na postupak legalizacije za postojeći poslovno-komercijalni objekat na Zabjelu u Podgorici, sa pripadajućim zemljištem, internim komunikacijama, skladišnim i poslovnim sadržajima i infrastrukturom potrebnom za njegovo redovno funkcionisanje.

1.2. Glavni podaci o projektu

Naziv projekta	Postojeći poslovno-komercijalni objekat
Lokacija	Zabjelo, Podgorica
Katastarska opština	KO Podgorica III
List nepokretnosti	LN 6483
Glavna katastarska parcela objekta	KP 3723/2
Namjena objekta	Poslovno-komercijalna / skladišna
Evidentirana spratnost glavnog objekta	Dvospratni poslovni objekat sa suterenom i prizemljem
Ukupna površina zemljišta obuhvaćenog LN 6483	5.104 m ²

Glavni objekat evidentiran je na katastarskoj parceli 3723/2 kao **poslovna zgrada u vanprivredi**, sa površinom pod objektom od 1.269 m². U okviru istog objekta evidentiran je skladišni prostor u suterenu površine 579 m² i poslovni prostor u vanprivredi. Na istoj parceli evidentirana je i pomoćna prizemna zgrada površine 6 m².

Funkcionalni koncept objekta zasniva se na povezivanju skladišnih, prodajnih i poslovnih sadržaja. Suteran ima naglašenu servisno-skladišnu funkciju, dok su nadzemni djelovi organizovani za poslovno-komercijalne sadržaje. Vertikalna i horizontalna komunikacija unutar objekta omogućava kretanje zaposlenih, korisnika i robe između funkcionalnih cjelina.

1.3. Predmet i cilj dokumentacije

Predmet ove dokumentacije je sagledavanje karakteristika postojećeg poslovno-komercijalnog objekta i njegove lokacije radi sprovođenja postupka odlučivanja o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Dokumentacija je koncipirana tako da omogući cjelovito sagledavanje lokacije, postojećeg korišćenja zemljišta, prirodnih i stvorenih karakteristika prostora, tehničkih i funkcionalnih karakteristika objekta, korišćenja resursa, nastanka otpada, emisija, buke, saobraćajnih tokova i mogućih akcidentnih situacija. Posebna pažnja posvećuje se receptorima u neposrednom i širem okruženju i postojećem stanju pojedinih segmenata životne sredine.

Postupak odlučivanja sprovodi se za projekte za koje se, u skladu sa propisima o procjeni uticaja, može zahtijevati izrada elaborata. Za trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² primjenjuje se postupak procjene prema kriterijumima utvrđenim propisima.

2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA

2.1. Geografski i prostorni položaj

Predmetna lokacija nalazi se na Zabjelu, u južnom dijelu urbanog područja Podgorice, u katastarskoj opštini Podgorica III. Riječ je o prostoru koji je tokom višegodišnjeg urbanog razvoja formiran kao mješovita gradska zona sa poslovnim, komercijalnim, skladišnim, uslužnim i stambenim sadržajima.

Lokacija je funkcionalno povezana sa gradskom saobraćajnom mrežom i širim sistemom saobraćajnica južnog dijela Podgorice. Položaj objekta omogućava pristup putničkim i dostavnim vozilima, što je značajno za njegovu poslovno-komercijalnu i skladišnu funkciju.

U prostornom smislu predmetni kompleks predstavlja već izgrađenu i korišćenu urbanu cjelinu. Zbog toga se analiza lokacije zasniva prvenstveno na postojećem stanju i odnosu objekta prema izgrađenoj sredini, saobraćaju, komunalnoj infrastrukturi i kvalitetu pojedinih segmenata životne sredine.

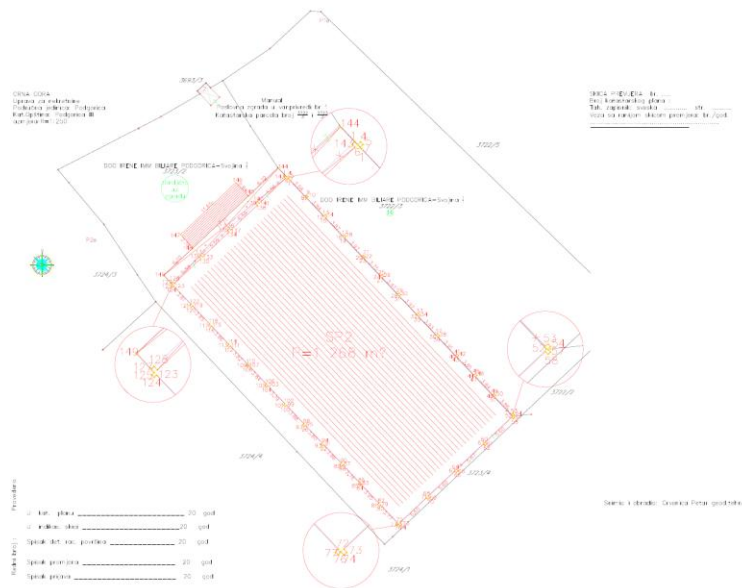
2.2. Katastarski podaci i postojeće korišćenje zemljišta

Prema Listu nepokretnosti broj 6483 KO Podgorica III, predmetni kompleks obuhvata više katastarskih parcela ukupne površine **5.104 m²**. Struktura površina prikazana je u narednoj tabeli.

Katastarska parcela	Način korišćenja / sadržaj	Površina (m ²)
3722/2	Livada 4. klase	330
3722/3	Zemljište	1.513
3722/4	Zemljište	42
3722/5	Zemljište	405
3723/2	Poslovna zgrada u vanprivredi - objekat 1	1.269
3723/2	Pomoćna zgrada - objekat 2	6
3723/2	Livada 4. klase	720
3723/4	Zemljište	566
3723/7	Zemljište	19
3724/3	Zemljište	215
3724/5	Zemljište	19
UKUPNO		5.104

Najznačajniji izgrađeni sadržaj nalazi se na KP 3723/2. Evidentirani glavni objekat ima površinu pod objektom 1.269 m², dok je u njegovom suterenskom dijelu evidentirano skladište površine 579 m². Katastarska evidencija objekat opisuje kao dvospratni poslovni objekat sa suterenom i prizemljem.

Postojeće korišćenje prostora je dominantno poslovno-komercijalno. Zemljište neposredno uz objekat ima funkciju pristupa, manipulativnih i slobodnih površina i povezuje objekat sa javnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom.



Slika 1. Katastarsko-geodetski prikaz predmetne lokacije - KO Podgorica III

2.3. Prostorna i funkcionalna organizacija lokacije

Prostorna organizacija kompleksa određena je gabaritom glavnog poslovnog objekta, pripadajućim otvorenim površinama i pristupima. Organizacija je prilagođena poslovno-komercijalnoj funkciji i potrebi odvajanja tokova korisnika od servisnih i robnih tokova.

Suterenski dio objekta ima skladišnu i servisnu ulogu. Pristup skladišnim sadržajima funkcionalno je povezan sa manipulacijom robom, dok su poslovni i prodajni sadržaji orijentisani prema korisnicima objekta. Ovakva organizacija omogućava da se skladištenje, doprema i unutrašnja distribucija robe odvijaju odvojeno od osnovnih komunikacija kupaca i drugih korisnika.

Etažna razrada pokazuje jasno definisane horizontalne komunikacije i funkcionalne cjeline po etažama. U kontekstu zaštite životne sredine ovakva organizacija je značajna zbog kontrole kretanja vozila i robe, upravljanja otpadom, protivpožarne zaštite, evakuacije i održavanja tehničkih sistema.



Slika 2. Etažna razrada postojećeg poslovno-komercijalnog objekta

2.4. Saobraćajna povezanost i komunalna infrastruktura

Predmetni objekat nalazi se u urbanom području sa razvijenom saobraćajnom mrežom. Poslovna namjena podrazumijeva kretanje zaposlenih, korisnika, putničkih vozila i dostavnih vozila, pri čemu se intenzitet saobraćaja mijenja u zavisnosti od radnog vremena i dinamike dopreme robe.

Za funkcionisanje objekta od značaja su vodovodna, kanalizaciona, elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura. Poslovno-komercijalni karakter objekta ne podrazumijeva tehnološki proizvodni proces; dominantne potrebe odnose se na sanitarnu potrošnju vode, električnu energiju, rasvjetu, grijanje/hlađenje, ventilaciju i rad poslovne opreme.

Upravljanje saobraćajem na lokaciji treba posmatrati zajedno sa bukom i kvalitetom vazduha, budući da je Zabjelo izrazito urbana zona u kojoj je drumski saobraćaj jedan od relevantnih postojećih izvora pritiska na životnu sredinu.

2.5. Pedološke karakteristike

Pedološke karakteristike šireg područja Podgorice uslovljene su položajem u okviru Zetsko-bjelopavličke ravnice. U širem prostoru zastupljena su zemljišta formirana na aluvijalnim i deluvijalnim sedimentima različitog granulometrijskog sastava.

Na predmetnoj lokaciji prirodne osobine tla su u značajnoj mjeri izmijenjene dugotrajnim procesom urbanizacije, izgradnjom objekata, saobraćajnih i manipulativnih površina i komunalne infrastrukture. Funkcija zemljišta je prvenstveno građevinska i infrastrukturna, dok je neposredni prostor objekta već antropogeno transformisan.

Sa stanovišta redovnog korišćenja objekta, zaštita zemljišta odnosi se prije svega na sprječavanje nekontrolisanog odlaganja otpada, curenja ulja i goriva iz vozila, neadekvatnog skladištenja materijala i drugih lokalnih izvora zagađenja.

U širem području Podgorice zastupljeni su različiti tipovi zemljišta, među kojima dominiraju aluvijalna zemljišta riječnih terasa, smeđa karbonatna zemljišta, rendzine razvijene na karbonatnoj podlozi, kao i antropogeno izmijenjena zemljišta karakteristična za gradske i industrijske zone. Na predmetnoj lokaciji dominantne su upravo antropogeno transformisane površine koje su već prilagođene urbanim i infrastrukturnim sadržajima.

Redovno korišćenje postojećeg objekta ne podrazumijeva zemljane radove, novo zauzimanje zemljišta niti prenamjenu poljoprivrednog ili šumskog zemljišta. Saobraćajne i manipulativne površine su uređene, a otpadne vode iz objekta imaju karakter sanitarno-fekalnih voda i odvođene se u javnu kanalizacionu mrežu.

Primjenom mjera zaštite navedenih u poglavlju 6 može se zaključiti da korišćenje postojećeg objekta neće imati značajan negativan uticaj na pedološke karakteristike terena niti na kvalitet zemljišta na lokaciji i u njenom neposrednom okruženju.

2.6. Geomorfološke i geološke karakteristike

Šire područje Podgorice pripada Zetskoj ravnici, koju karakteriše pretežno ravan do blago zatalasan reljef. U njenom formiranju značajnu ulogu imali su fluvijalni i sedimentacioni procesi povezani sa Moračom i njenim pritokama.

Sa geološkog aspekta, šire područje Podgorice karakteriše prisustvo kvartarnih aluvijalnih naslaga koje izgrađuju dominantan dio površinske geološke podloge. Ove naslage čine pretežno šljunkoviti, pjeskoviti i glinoviti sedimenti, uz lokalno prisustvo deluvijalnih nanosa nastalih transportom materijala sa okolnih padinskih područja. Sedimenti predstavljaju rezultat dugotrajnog taloženja riječnog materijala u okviru aluvijalne ravnice i odlikuju se relativno povoljnim geotehničkim svojstvima za izvođenje građevinskih zahvata. U dubljim dijelovima geološke podloge zastupljene su karbonatne stijene, prvenstveno krečnjaci i dolomiti, koje predstavljaju karakterističan geološki supstrat šireg područja Dinarskog krša. Međutim, ove stijene nijesu direktno zastupljene u površinskom sloju predmetne lokacije, već su prekrivene kvartarnim sedimentnim naslagama. Na samoj lokaciji dominiraju šljunkovito-pjeskoviti sedimenti dobre nosivosti i povoljnih geomehaničkih karakteristika, na kojima je izgrađen postojeći objekat. Kako redovno korišćenje objekta ne podrazumijeva iskope niti nove građevinske radove, ne očekuju se promjene postojeće geološke strukture niti narušavanje stabilnosti terena. Analizom geomorfoloških i geoloških karakteristika može se zaključiti da korišćenje postojećeg objekta neće izazvati promjene reljefnih karakteristika prostora, destabilizaciju geološke podloge niti aktiviranje geodinamičkih procesa, zbog čega se ne očekuju značajni negativni uticaji na geomorfološke i geološke karakteristike predmetnog područja.

2.7. Hidrogeološke i hidrološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike šireg područja Podgorice uslovljene su geološkom građom i geomorfološkim osobinama Zetsko-bjelopavličke ravnice, koja predstavlja jednu od najznačajnijih aluvijalnih cjelina u Crnoj Gori. Kvartarni sedimenti izgrađeni od šljunka, pijeska i glinovitih materijala odlikuju se relativno visokom poroznošću i propusnošću, usljed čega na ovom području postoje razvijeni aluvijalni akviferi koji su u prirodnoj hidrauličkoj vezi sa rijekom Moračom i njenim pritokama.

Podzemne vode na području Podgorice uglavnom se javljaju kao slobodni akviferi čiji nivo zavisi od hidrološkog režima riječnih tokova, količine padavina i sezonskih oscilacija. U pojedinim dijelovima

ravnice nivo podzemnih voda može se nalaziti na relativno malim dubinama, naročito u zonama neposredno uz riječne tokove i područjima izgrađenim od propusnih aluvijalnih sedimenata.

Predmetna lokacija nalazi se u okviru već urbanizovanog prostora, u kojem su prirodni hidrogeološki uslovi djelimično izmijenjeni izgradnjom saobraćajne i komunalne infrastrukture. Prema raspoloživoj dokumentaciji i dostupnim podacima, lokacija se ne nalazi unutar zona sanitarne zaštite izvorišta za vodosnabdijevanje, niti na području registrovanih izvorišta pitke vode ili drugih hidrogeološki posebno osjetljivih lokaliteta.

Na samoj lokaciji nema površinskog vodotoka koji čini funkcionalni dio poslovnog kompleksa. Sa aspekta eksploatacije objekta, ključna pitanja su uredno odvođenje sanitarnih otpadnih voda i kontrolisano upravljanje atmosferskim vodama sa krovova i uređenih površina.

S obzirom na urbani karakter lokacije, mjere zaštite voda usmjeravaju se na očuvanje ispravnosti kanizacionih priključaka, sprječavanje ispuštanja zagađujućih materija na tlo i pravilno održavanje površina na kojima se odvija kolski saobraćaj.

Podzemne i površinske vode

Predmetna lokacija pripada hidrografskom slivu rijeke Morače, koja predstavlja najznačajniji površinski vodotok centralnog dijela Crne Gore i osnovni element hidrološkog sistema Podgorice. Rijeka Morača protiče kroz gradsko područje i uliva se u Skadarsko jezero, dok hidrološku mrežu šireg područja, pored Morače, čine i rijeka Ribnica, rijeka Zeta, kao i više manjih vodotoka, odvodnih kanala i urbanih sistema za odvođenje atmosferskih voda.

Predmetna lokacija nalazi se u izgrađenom urbanom području sa razvijenom komunalnom infrastrukturom, gdje su prirodni hidrološki procesi u značajnoj mjeri modificovani izgradnjom saobraćajne mreže, poslovnih objekata i sistema za odvodnju atmosferskih i otpadnih voda. Na samoj lokaciji nijesu prisutni stalni površinski vodotoci niti prirodni recipijenti, dok se odvođenje atmosferskih voda vrši putem postojećeg sistema atmosferske kanalizacije, uz prirodni pad terena koji omogućava efikasno površinsko oticanje.

Podzemne vode formirane su u okviru aluvijalnih sedimenata Zetsko-bjelopavličke ravnice, koje karakteriše relativno visoka propusnost i razvijen akviferski sistem. Nivo podzemnih voda podložan je sezonskim promjenama u zavisnosti od količine padavina, hidrološkog režima rijeke Morače i drugih prirodnih faktora, što predstavlja karakteristiku čitavog područja Podgorice.

Uzimajući u obzir postojeće hidrološke karakteristike područja, činjenicu da se objekat nalazi u već urbanizovanom prostoru, da u njemu ne nastaju tehnološke otpadne vode i da se sanitarno-fekalne vode odvođe u javnu kanizacionu mrežu, može se zaključiti da korišćenje objekta neće imati značajan negativan uticaj na kvalitet površinskih i podzemnih voda niti na hidrološki režim predmetnog područja.

Podaci o izvorištima vodosnabdijevanja (udaljenost, kapacitet, ugroženost, zone sanitarne zaštite) i osnovne hidrološke karakteristike

Vodosnabdijevanje na teritoriji Glavnog grada Podgorice obezbjeđuje se putem centralnog javnog vodovodnog sistema kojim upravlja nadležno komunalno preduzeće. Sistem se zasniva na korišćenju podzemnih voda iz najznačajnijih izvorišta na području Zetsko-bjelopavličke ravnice i šireg prostora Podgorice, pri čemu izvorišta Mareza i Bolje Sestre predstavljaju najznačajnije objekte javnog vodosnabdijevanja ovog područja.

Izvorište Mareza predstavlja osnovni izvor vodosnabdijevanja Glavnog grada Podgorice, dok izvorište Bolje Sestre ima regionalni značaj i obezbjeđuje snabdijevanje pitkom vodom većeg broja opština crnogorskog primorja. Oko navedenih izvorišta uspostavljene su zone sanitarne zaštite radi očuvanja kvaliteta podzemnih voda i sprječavanja aktivnosti koje bi mogle ugroziti njihovu izdašnost ili zdravstvenu ispravnost.

Predmetna lokacija nalazi se u urbanizovanom dijelu Podgorice i objekat je priključen na postojeću javnu vodovodnu mrežu, tako da se potrebe objekta za vodom obezbjeđuju iz centralnog sistema vodosnabdijevanja, u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

Prema raspoloživoj planskoj i tehničkoj dokumentaciji, predmetna lokacija ne nalazi se unutar zona sanitarne zaštite izvorišta pitke vode niti u neposrednoj blizini objekata javnog vodosnabdijevanja. S obzirom na udaljenost od zaštićenih izvorišta, karakter djelatnosti i način funkcionisanja objekta, ne postoji mogućnost direktnog uticaja projekta na kapacitet, kvalitet ili režim korišćenja izvorišta koja se koriste za javno vodosnabdijevanje.

Sa hidrološkog aspekta, predmetno područje pripada slivu rijeke Morače, čiji hidrološki režim zavisi od sezonskih padavina, hidroloških prilika u slivu i dotoka voda iz planinskog zaleđa. Međutim, objekat ne zahvata površinske ili podzemne vode iz prirodnih vodnih tijela niti utiče na postojeći hidrološki režim područja, budući da se vodosnabdijevanje vrši isključivo putem javne vodovodne mreže.

Na osnovu analize postojećih hidroloških uslova, položaja lokacije i mjera zaštite navedenih u ovom Zahtjevu može se zaključiti da korišćenje objekta neće imati značajan negativan uticaj na izvorišta vodosnabdijevanja, zone njihove sanitarne zaštite niti na hidrološki režim šireg područja.

2.8. Seizmičke karakteristike

Podgorica pripada seizmički aktivnom području Crne Gore. Seizmičnost predstavlja relevantan prirodni faktor pri projektovanju, korišćenju i održavanju objekata, posebno u pogledu konstruktivne sigurnosti, evakuacije i zaštite od sekundarnih posljedica zemljotresa.

Kod postojećeg poslovno-komercijalnog objekta ovaj aspekt je povezan sa redovnim održavanjem konstrukcije, prohodnošću evakuacionih puteva, sigurnošću instalacija i protivpožarnim sistemima. Poslovna i skladišna funkcija zahtijevaju da roba i oprema budu organizovani tako da ne ometaju evakuaciju i pristup interventnih službi.

2.9. Klimatske karakteristike

Područje Podgorice karakteriše klima sa izraženim mediteranskim i kontinentalnim uticajima. Osnovne odlike su duga, topla i sušna ljeta, relativno blage zime i izražena sezonska neravnomjernost padavina.

Prosječna godišnja temperatura vazduha na području Podgorice kreće se približno oko 16-17 °C. Ljetnji period karakterišu visoke temperature i česti toplotni talasi, dok je najveći dio padavina koncentrisan u jesenjem i zimskom dijelu godine. Godišnja količina padavina je visoka, ali neravnomjerno raspoređena, uz izražen ljetnji minimum.

Za postojeći poslovni objekat klimatske karakteristike su važne prvenstveno u pogledu potreba za hlađenjem i ventilacijom tokom toplog dijela godine, odvođenja atmosferskih voda tokom intenzivnih padavina i održavanja ugodnih uslova za zaposlene i korisnike.

2.10. Kvalitet vazduha

Podgorica pripada Centralnoj zoni kvaliteta vazduha. Za predmetnu lokaciju naročito je relevantna automatska mjerna stanica **Podgorica 3 - kružni tok Zabjelo**, koja je klasifikovana kao urbana saobraćajna stanica. Na ovoj stanici prate se azotni oksidi, ugljen-monoksid, benzen, suspendovane čestice PM10, te sadržaj olova, arsena, kadmijuma, nikla i benzo(a)pirena u PM10.

Rezultati monitoringa za 2024. godinu ukazuju da je u Centralnoj zoni kvalitet vazduha tokom hladnijeg dijela godine opterećen suspendovanim česticama i produktima sagorijevanja. Na mjernom mjestu Podgorica 3 - kružni tok Zabjelo registrovan je najveći broj prekoračenja srednje dnevne granične vrijednosti PM10 u Centralnoj zoni - **61 dan**.

Srednja godišnja vrijednost benzo(a)pirena na mjernom mjestu Podgorica 3 bila je iznad propisane ciljane vrijednosti, dok su srednje godišnje vrijednosti olova, kadmijuma, arsena i nikla u suspendovanim česticama PM10 bile ispod propisanih graničnih i ciljnih vrijednosti.

Ovi podaci su značajni za procjenu postojećeg opterećenja lokacije. Poslovno-komercijalni objekat nema karakter industrijskog stacionarnog izvora emisija; sa aspekta redovne eksploatacije relevantni su prvenstveno saobraćaj korisnika i dostave, potrošnja energije i način rada sistema grijanja, hlađenja i ventilacije.

2.11. Buka u životnoj sredini

U urbanom području Podgorice drumski saobraćaj predstavlja jedan od dominantnih izvora buke. Državni monitoring buke tokom 2024. godine na mjernim mjestima u Podgorici pokazao je prekoračenja graničnih vrijednosti u dnevnom, večernjem i noćnom periodu na pojedinim saobraćajno opterećenim lokacijama.

Mjerno mjesto	Lday dB	Levening dB	Lnight dB	Lden dB
Stari aerodrom - Bulevar Pera Četkovića 175	63,3	63,2	58,6	62,0
Mini obilaznica - Prve proleterske brigade 33	70,0	68,9	65,0	67,9

Navedena mjerna mjesta nijesu predmetna lokacija, ali rezultati potvrđuju značaj saobraćaja kao izvora buke u urbanom području Podgorice. Za lokaciju na Zabjelu posebno su relevantni lokalni saobraćaj, dostavna vozila, manipulacija robom i rad tehničke opreme objekta.

U redovnom radu potrebno je obezbijediti da tehnička oprema, dostava i manipulativne aktivnosti budu organizovane tako da se dodatno opterećenje okruženja bukom svede na najmanju moguću mjeru.

2.12. Biodiverzitet i karakteristike urbanog ekosistema

Predmetna lokacija predstavlja izgrađen i dugotrajno antropogeno izmijenjen prostor. Prirodna vegetacija je u urbanom području potisnuta izgradnjom objekata, saobraćajnica, parking i manipulativnih površina, dok su biljni elementi uglavnom vezani za uređene zelene površine i spontanu urbanu vegetaciju.

U takvom prostoru fauna je pretežno predstavljena vrstama prilagođenim prisustvu čovjeka i urbanoj sredini, naročito pticama, sitnim sisarima i beskičmenjacima. Redovno korišćenje postojećeg poslovno-komercijalnog objekta ne podrazumijeva zauzimanje novih prirodnih staništa.

Sa aspekta biodiverziteta, značaj imaju održavanje postojećih zelenih površina, izbjegavanje nepotrebnog uklanjanja vegetacije i uredno upravljanje otpadom, čime se sprječava stvaranje uslova za nekontrolisano prisustvo sinantropnih vrsta.

Opis flore i faune, zaštićenih prirodnih dobara, rijetkih i ugroženih divljih biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa

Predmetna lokacija nalazi se u urbanizovanom dijelu Glavnog grada Podgorice, u zoni koja je tokom dugog perioda bila izložena intenzivnom razvoju saobraćajne, komunalne i poslovne infrastrukture. Kao posljedica dugotrajnih antropogenih uticaja, prirodna vegetacija na lokaciji je u najvećoj mjeri izmijenjena ili potpuno uklonjena, dok postojeće zelene površine imaju prvenstveno uređeni i dekorativni karakter.

Šire područje Podgorice pripada mediteransko-submediteranskoj biogeografskoj zoni, u kojoj se prirodno razvijaju zajednice hrasta medunca (*Quercus pubescens*), bijelog graba (*Carpinus orientalis*), crnog jasena (*Fraxinus ornus*), makije, šibljaka i različitih travnih zajednica karakterističnih za ovo klimatsko područje. Međutim, na predmetnoj lokaciji ovakva prirodna staništa nijesu očuvana zbog prethodne urbanizacije prostora, izgradnje saobraćajnica i pratećih infrastrukturnih sadržaja.

Postojeću vegetaciju neposrednog okruženja čine pojedinačna ukrasna stabla, travnjaci i hortikulturno uređene zelene površine koje nemaju obilježja prirodnih niti prioritetnih staništa u smislu nacionalnih propisa ili međunarodnih standarda zaštite prirode. Korišćenjem postojećeg objekta ne dolazi do uklanjanja vrijednih šumskih sastojina niti do trajnog gubitka prirodnih biljnih zajednica od posebnog značaja za očuvanje biodiverziteta.

Faunu šireg područja čine uglavnom vrste prilagođene urbanim i periurbanim uslovima života. Najčešće se mogu registrovati uobičajene vrste ptica koje nastanjuju gradske sredine, sitni sisari, pojedine vrste gmizavaca i vodozemaca karakteristične za šire područje Podgorice, kao i brojni insekti i drugi beskičmenjaci koji su uobičajeni elementi urbanih ekosistema. Predmetna lokacija, zbog visokog stepena antropogene izmijenjenosti, ne predstavlja značajno reproduktivno, hranidbeno niti migraciono stanište za osjetljive ili strogo zaštićene vrste divlje flore i faune.

Prema raspoloživim podacima i važećim bazama zaštićenih područja, na predmetnoj lokaciji nijesu evidentirana zaštićena prirodna dobra, staništa od nacionalnog ili međunarodnog značaja, niti područja koja su dio mreža Natura 2000 ili Emerald. Takođe, u neposrednom okruženju nijesu registrovana staništa rijetkih, endemskih ili ugroženih biljnih i životinjskih vrsta čije bi očuvanje moglo biti ugroženo korišćenjem postojećeg objekta.

Imajući u vidu postojeći stepen urbanizacije prostora, karakter djelatnosti i činjenicu da je objekat izgrađen na već antropogeno izmijenjenoj površini, može se zaključiti da korišćenje objekta nema i neće imati značajan negativan uticaj na floru, faunu, prirodna staništa niti na ukupni biodiverzitet predmetnog područja. Eventualni uticaji su lokalnog karaktera i bez trajnih posljedica po prirodne vrijednosti šireg prostora.

2.13. Stanovništvo i izgrađena sredina

Zabjelo je dio kontinuirano izgrađenog urbanog područja Podgorice. U širem okruženju prisutni su stambeni, poslovni, trgovački, uslužni i infrastrukturni sadržaji, zbog čega stanovništvo, zaposleni, kupci, prolaznici i učesnici u saobraćaju predstavljaju glavne receptore mogućih uticaja.

S obzirom na postojeću namjenu objekta, uticaji tokom redovnog rada prvenstveno su povezani sa lokalnim saobraćajem, bukom, komunalnim otpadom, potrošnjom vode i energije i funkcionisanjem tehničkih sistema. Karakter tih uticaja je tipičan za poslovno-komercijalne sadržaje u urbanoj sredini.

Posebna pažnja u daljoj analizi projekta posvećuje se organizaciji dostave, bezbjednosti pješaka i vozila, protivpožarnoj zaštiti i održavanju higijenskih i komunalnih uslova na lokaciji.

2.14. Prirodna i kulturna dobra

U skladu sa raspoloživom planskom dokumentacijom, evidencijama nadležnih institucija i dostupnim podacima o nepokretnim kulturnim dobrima, predmetna lokacija ne nalazi se unutar granica zaštićenih kulturnih dobara niti u obuhvatu područja koja uživaju poseban režim zaštite u skladu sa propisima kojima je uređena oblast zaštite kulturne baštine.

Objekat se nalazi u okviru već urbanizovanog prostora namijenjenog poslovnim i komercijalnim sadržajima, pri čemu na lokaciji nijesu evidentirani arheološki lokaliteti, istorijske građevine, kulturni pejzaži niti druga nepokretna kulturna dobra koja bi mogla biti neposredno ili posredno ugrožena korišćenjem objekta.

S obzirom na to da se radi o korišćenju postojećeg objekta na prethodno antropogeno izmijenjenoj lokaciji, bez novih građevinskih radova, ne očekuje se nastanak negativnih uticaja na kulturno-istorijsku baštinu, kulturne vrijednosti prostora niti na objekte koji imaju status kulturnog dobra.

Ukoliko bi se u budućnosti, pri izvođenju zemljanih ili građevinskih radova, naišlo na arheološke nalaze, ostatke građevina, predmete ili druge materijalne tragove koji mogu imati svojstvo kulturnog dobra, nosilac projekta i izvođač radova dužni su da odmah obustave radove na mjestu pronalaska, preduzmu mjere zaštite nalaza i bez odlaganja obavijeste organ nadležan za poslove zaštite kulturnih dobara, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Na osnovu izvršene analize može se zaključiti da korišćenje postojećeg objekta neće imati značajan negativan uticaj na kulturno-istorijsku baštinu niti na zaštićena kulturna dobra u predmetnom području.

Predmetna lokacija je dio formirane gradske zone i u dostavljenoj katastarskoj, geodetskoj i tehničkoj dokumentaciji nijesu identifikovani sadržaji koji bi predstavljali prirodno ili kulturno dobro unutar samog kompleksa.

Karakter projekta - redovno korišćenje postojećeg poslovno-komercijalnog objekta - ne podrazumijeva zahvate na prirodnim cjelinama, obalnim područjima, močvarama, šumskim kompleksima ili drugim osjetljivim prirodnim prostorima.

2.15. ApSORPCIONI kapacitet životne sredine

ApSORPCIONI kapacitet predmetne lokacije sagledava se u odnosu na činjenicu da se radi o već urbanizovanom, izgrađenom i infrastrukturno opremljenom prostoru. Najvažniji postojeći pritisci vezani su za saobraćaj, kvalitet vazduha u hladnijem dijelu godine, urbanu buku, komunalni otpad i opšte opterećenje gradske infrastrukture.

Lokacija nema karakter prostora visoke prirodne osjetljivosti, ali je osjetljiva sa aspekta prisustva stanovništva i drugih korisnika urbanog prostora. Zbog toga su mjere zaštite prvenstveno usmjerene na kontrolu lokalnih emisija, pravilno upravljanje otpadom i vodama, smanjenje buke, bezbjedno odvijanje saobraćaja i prevenciju akcidentnih situacija.

Postojeće stanje kvaliteta vazduha na Zabjelu ukazuje da kumulativni uticaj saobraćaja i sezonskih izvora sagorijevanja mora biti uzet u obzir. Dodatni doprinos predmetnog objekta treba ograničiti pravilnom organizacijom dostave, održavanjem vozila i tehničkih sistema i racionalnim korišćenjem energije.

2.16. Ocjena osjetljivosti lokacije

Na osnovu prostorne organizacije, postojećeg korišćenja zemljišta i dostupnih podataka o stanju životne sredine, predmetna lokacija se može okarakterisati kao **urbana i antropogeno izmijenjena sredina** sa razvijenom poslovnom, stambenom i saobraćajnom funkcijom.

Ključni receptori mogućih uticaja su ljudi koji žive, rade ili se kreću u neposrednom i širem okruženju. Najznačajniji postojeći pritisci odnose se na drumski saobraćaj, buku i periodično pogoršanje kvaliteta vazduha, posebno u sezoni grijanja.

Postojeći poslovno-komercijalni objekat ne uvodi novu industrijsku ili proizvodnu djelatnost u prostor. U daljim poglavljima zahtjeva detaljno će se sagledati upravo oni aspekte koji su karakteristični za njegovu namjenu: saobraćaj i dostavu, skladištenje robe, potrošnju vode i energije, sanitarne otpadne vode, atmosferske vode, komunalni i ambalažni otpad, buku tehničke opreme, zaštitu od požara i postupanje u slučaju akcidenta.

3. OPIS PROJEKTA

3.1. Osnovna namjena i koncept postojećeg objekta

Predmetni projekat odnosi se na **postojeći poslovno-komercijalni objekat** na Zabjelu u Podgorici. Osnovna namjena prostora je poslovno-komercijalna, uz skladišne, prodajne, administrativne, servisne i prateće sadržaje koji čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu.

Koncept objekta zasniva se na organizaciji većih poslovnih i prodajnih površina, skladišnog prostora u suterenu i pratećih prostorija neophodnih za funkcionisanje objekta. Funkcionalna organizacija omogućava razdvajanje tokova kupaca i drugih korisnika od servisnih i robnih tokova, uz vertikalno povezivanje etaža stepeništem, liftom i sistemom za transport robe.

U objektu se nastavlja poslovno-komercijalna djelatnost za koju je objekat prvobitno funkcionalno koncipiran. Ne radi se o proizvodnom pogonu niti o tehnološkom procesu koji podrazumijeva prerađu sirovina, već o korišćenju prostora za skladištenje, izlaganje, prodaju i prateće poslovne aktivnosti.

3.2. Kapacitet i osnovne površine objekta

Prema tehničkoj dokumentaciji objekta, ukupna bruto površina iznosi **5.005,44 m²**, dok je korisna površina navedena kao **4.808,97 m²**. Objekat je razvijen kroz četiri funkcionalna nivoa, međusobno povezana unutrašnjim komunikacijama.

Katastarska evidencija za glavni objekat na KP 3723/2 navodi površinu pod objektom od **1.269 m²**, a u suterenu je evidentiran skladišni prostor površine **579 m²**. Ove vrijednosti predstavljaju različite kategorije površina i zato se u dokumentaciji prikazuju odvojeno.

Tehnička dokumentacija navodi etažne visine prizemlja i spratova od 4,40 m. U suterenu je navedena čista visina od 4,00 m, uz izdignutu utovarnu platformu visine približno 0,80 m.

3.3. Funkcionalna organizacija po etažama

Suteren je dominantno namijenjen skladišnoj funkciji. Organizovan je kao veći magacinsko-skladišni prostor sa mogućnošću direktnog pristupa transportnih vozila preko rampe. U zadnjem dijelu etaže organizovana je veza sa vertikalnim komunikacijama, stepeništem, liftom i prostorom za transport robe prema višim etažama.

Prizemlje predstavlja glavnu poslovno-komercijalnu etažu. Centralni dio čini veća prodajna odnosno poslovna površina, dok su uz nju organizovani prateći sadržaji: sanitarni čvorovi, komunikacije, administrativne i servisne prostorije i drugi prostori potrebni za redovno funkcionisanje objekta.

Prvi sprat funkcionalno prati osnovni koncept prizemlja i omogućava organizaciju većih prodajnih ili poslovnih cjelina. Prostorna organizacija je fleksibilna, što omogućava prilagođavanje rasporeda potrebama poslovne djelatnosti bez promjene osnovne namjene objekta.

Drugi sprat je u tehničkoj dokumentaciji koncipiran kao pretežno otvoren poslovno-prodajni prostor, sa koncentracijom vertikalnih komunikacija u zadnjoj zoni. Na krovu su predviđeni prostori odnosno elementi potrebni za smještaj dijela tehničke opreme.

3.4. Skladišni, prodajni i poslovni sadržaji

Skladišna funkcija objekta koncentrisana je prvenstveno u suterenu, dok se poslovno-prodajni sadržaji razvijaju na nadzemnim etažama. Takva organizacija omogućava da roba bude primljena i privremeno smještena u skladišnom prostoru, a zatim distribuirana prema prodajnim površinama.

U okviru redovne djelatnosti ne predviđa se prerada robe niti tehnološki postupak kojim bi nastajale industrijske otpadne vode, procesne emisije ili tehnološki otpad. Uticaji su zato vezani prvenstveno za skladištenje i promet robe, ambalažu, kretanje vozila, komunalni otpad, sanitarnu potrošnju vode i rad tehničkih sistema objekta.

3.5. Kretanje robe, dostava i manipulativni tokovi

Doprema robe organizovana je preko servisnog pristupa i rampe prema skladišnom prostoru u suterenu. Tehničkim rješenjem predviđena je utovarna platforma koja omogućava prihvatanje robe iz dostavnih vozila i njeno dalje unošenje u magacinski prostor.

Za vertikalni transport robe između skladišta i poslovno-prodajnih etaža predviđen je teretni hidraulični lift. Na taj način robni tok može biti funkcionalno odvojen od glavnog kretanja korisnika objekta.

Sa aspekta zaštite životne sredine, dostava predstavlja jedan od relevantnijih operativnih procesa jer je povezana sa radom motornih vozila, kratkotrajnim povećanjem buke i nastankom ambalažnog otpada. Organizacijom termina dostave i zadržavanja vozila potrebno je izbjegavati nepotreban rad motora u mjestu i ometanje okolnog prostora.

3.6. Kolski i pješački pristup i parkiranje

Objekat ima odvojene funkcionalne pristupe za korisnike i za skladišno-servisni dio. Glavni pristup poslovnim sadržajima povezan je sa prostorom ispred objekta, dok se prema suterenskom skladištu pristupa rampom namijenjenom dostavnim i transportnim vozilima.

Otvorene površine kompleksa koriste se za pristup, kretanje i parkiranje vozila, kao i za manipulaciju u funkciji objekta. Pješačko kretanje treba da bude organizovano tako da se, koliko je moguće, izbjegavaju konfliktne tačke sa dostavnim vozilima.

Saobraćaj u mirovanju i dostava predstavljaju postojeće operativne aktivnosti, pa njihova organizacija ima značaj za bezbjednost, nivo buke, lokalni kvalitet vazduha i nesmetan rad okolne saobraćajne mreže.

3.7. Konstrukcija i materijalizacija objekta

Glavni objekat predstavlja jedinstvenu konstruktivnu cjelinu. Tehnička dokumentacija opisuje armiranobetonski skeletni sistem sa vertikalnim i horizontalnim konstruktivnim elementima i odgovarajućim ukrutenjima. Temeljenje je projektovano na temeljima samcima međusobno povezanim u konstruktivnu cjelinu.

Fasadni zidovi izvedeni su kao ispuna konstruktivnog sistema, sa termoizolacionim slojevima i završnom obradom. Dio fasadnih površina izveden je u staklu i aluminijumskim fasadnim sistemima, što je u skladu sa poslovno-komercijalnim karakterom objekta.

Ravan krov je projektovan kao prohodan, sa slojevima hidroizolacije i termoizolacije. Unutrašnje pregrade i završne obrade prilagođene su prodajnim, poslovnim, sanitarnim i skladišnim prostorima.

3.8. Vodovod i kanalizacija

Objekat je projektovan sa priključenjem na javnu vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu. Voda se koristi za sanitarno-higijenske potrebe zaposlenih i korisnika, održavanje prostora i potrebe sistema zaštite od požara, u skladu sa tehničkim rješenjima objekta.

Otpadne vode koje nastaju tokom redovnog korišćenja objekta imaju karakter sanitarno-fekalnih voda. Poslovno-komercijalna djelatnost ne podrazumijeva tehnološki proces iz kojeg bi nastajale industrijske procesne otpadne vode.

Atmosferske vode sa krovnih i uređenih površina potrebno je kontrolisano odvoditi i održavati sistem odvodnje u funkcionalnom stanju, posebno zbog intenzivnih padavina karakterističnih za Podgoricu.

3.9. Elektroenergetske, telekomunikacione i mašinske instalacije

Objekat je opremljen elektroenergetskim i telekomunikacionim instalacijama potrebnim za funkcionisanje poslovnih prostora, rasvjete, vertikalnog transporta, sigurnosnih sistema i druge poslovne opreme.

Tehnički sistemi moraju se redovno održavati kako bi se obezbijedili energetska efikasnost, pouzdan rad, zaštita korisnika i smanjenje rizika od požara ili drugih akcidentnih događaja.

3.10. Grijanje, hlađenje i ventilacija

Tehnička dokumentacija predviđa sistem klimatizacije koji obuhvata ventilaciju, hlađenje i grijanje poslovnih prostora. Zbog velikih poslovno-prodajnih površina, sistemi klimatizacije i ventilacije predstavljaju značajan dio tehničke opreme objekta.

Sa aspekta životne sredine relevantni su potrošnja električne energije, nivo buke spoljašnjih jedinica i ventilacione opreme, kao i pravilno servisiranje sistema. Održavanje treba sprovoditi tako da se spriječe nekontrolisana curenja radnih fluida i obezbijedi efikasan rad opreme.

3.11. Korišćenje vode, energije i drugih resursa

Redovno korišćenje objekta zahtijeva potrošnju električne energije i vode. Električna energija koristi se za rasvjetu, klimatizaciju, ventilaciju, liftove, poslovnu i sigurnosnu opremu, dok se voda dominantno koristi za sanitarne i higijenske potrebe.

Djelatnost ne podrazumijeva eksploataciju mineralnih sirovina, korišćenje prirodnih resursa kao sirovine u proizvodnji niti kontinuiranu potrošnju vode za tehnološki proces. Racionalna potrošnja vode i energije predstavlja osnovnu mjeru efikasnog korišćenja resursa tokom eksploatacije.

3.12. Otpadne vode

Tokom redovnog rada nastaju prvenstveno sanitarno-fekalne otpadne vode iz sanitarnih čvorova i drugih pratećih prostorija. Njihovo odvođenje vrši se preko kanalizacionog sistema objekta prema javnoj kanalizacionoj mreži.

S obzirom na karakter djelatnosti, ne očekuje se nastanak tehnoloških otpadnih voda. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti održavanju kanalizacionih instalacija i sprječavanju ispuštanja bilo kakvih otpadnih tečnosti na zemljište ili u sistem atmosferske odvodnje.

3.13. Otpad

Tokom redovnog korišćenja objekta nastaju prvenstveno komunalni i ambalažni otpad. Ambalažni otpad može obuhvatati karton, papir, plastičnu foliju i druge materijale koji prate dopremu i promet robe.

Otpad je potrebno sakupljati odvojeno gdje je to primjenljivo, privremeno držati u odgovarajućim posudama i predavati ovlašćenom sakupljaču odnosno nadležnoj komunalnoj službi. Prostor za posude mora biti održavan tako da se spriječi rasipanje otpada, neprijatni mirisi i privlačenje životinja.

Otpad koji eventualno nastane pri održavanju električne, elektronske ili druge tehničke opreme mora se odvojiti od miješanog komunalnog otpada i predati subjektu ovlašćenom za odgovarajuću vrstu otpada.

3.14. Emisije u vazduh

Redovna poslovno-komercijalna djelatnost ne uključuje tehnološki proces sa organizovanim emisijama zagađujućih materija u vazduh. Potencijalni izvori emisija povezani su prvenstveno sa saobraćajem putničkih i dostavnih vozila i potrošnjom energije.

Imajući u vidu postojeće opterećenje kvaliteta vazduha na području Zabjela, naročito suspendovanim česticama u hladnijem dijelu godine, organizacija saobraćaja i dostave treba da bude racionalna, bez nepotrebnog rada motora vozila u mjestu.

3.15. Buka i vibracije

Izvori buke tokom redovnog korišćenja mogu biti kretanje i manevrisanje vozila, dostava i manipulacija robom, sistemi klimatizacije i ventilacije, liftovi i druga tehnička oprema.

Očekivani izvori nijesu karakteristični za industrijske procese, ali zbog urbanog okruženja opremu je potrebno održavati u tehnički ispravnom stanju, a bučnije manipulativne aktivnosti organizovati tako da se nepotrebno ne opterećuje okolni prostor.

3.16. Zaštita od požara i akcidentne situacije

Za poslovno-komercijalni objekat požar predstavlja najznačajniji potencijalni akcidentni događaj. Rizik je povezan sa prisustvom većeg broja korisnika, električnim instalacijama, skladištenjem robe i ambalaže i radom tehničkih sistema.

Objekat mora imati funkcionalne sisteme zaštite od požara, prohodne evakuacione puteve, odgovarajuću opremu za početno gašenje požara, označene izlaze i omogućen pristup interventnim službama. Roba i ambalaža ne smiju se skladištiti na način kojim se blokiraju komunikacije, izlazi ili pristup protivpožarnoj opremi.

Druge moguće akcidentne situacije odnose se na kvar instalacija, curenje vode, kvar rashladne ili klimatizacione opreme, prosipanje manjih količina tečnosti pri održavanju i saobraćajne incidente na manipulativnim površinama. Redovno održavanje i jasno definisane procedure postupanja predstavljaju osnov prevencije.

3.17. Uređenje slobodnih i zelenih površina

Slobodne površine oko objekta imaju funkciju pristupa, parkiranja, manipulacije i zelenila. Njihovo redovno održavanje doprinosi bezbjednosti kretanja, urednom izgledu kompleksa i smanjenju prašine i nekontrolisanog odlaganja otpada.

Zelene površine, gdje su zastupljene, treba održavati kao dio uređenja lokacije. Vegetacija ima lokalni značaj za mikroklimu, vizuelni kvalitet prostora i djelimično ublažavanje uticaja saobraćaja.

3.18. Rezime karakteristika projekta relevantnih za procjenu uticaja

Predmetni projekat predstavlja **postojeći poslovno-komercijalni objekat velikog korisnog kapaciteta**, sa skladišnim prostorom u suterenu i poslovno-prodajnim sadržajima na nadzemnim etažama. Objekat je priključen na gradsku infrastrukturu i funkcioniše u već urbanizovanom području Zabjela.

Za procjenu mogućih uticaja najznačajniji su: intenzitet saobraćaja i dostave, način skladištenja i manipulacije robom, potrošnja električne energije i vode, sanitarne otpadne vode, komunalni i ambalažni otpad, buka tehničke opreme, stanje sistema odvodnje i zaštita od požara.

S obzirom na odsustvo proizvodnog tehnološkog procesa, ne očekuju se industrijske procesne emisije niti tehnološke otpadne vode.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

4.1. Metodološki pristup identifikaciji uticaja

Identifikacija mogućih uticaja izvršena je polazeći od karakteristika **postojećeg poslovno-komercijalnog objekta**, njegovog položaja u urbanom području Zabjela, načina korišćenja prostora i tehničko-funkcionalnih elemenata opisanih u prethodnim poglavljima. Posebno su razmatrani oni aspekti redovne eksploatacije koji mogu ostvariti neposredan ili posredan kontakt sa životnom sredinom: saobraćaj i dostava, skladištenje i manipulacija robom, potrošnja vode i električne energije, sanitarne otpadne vode, atmosferske vode, nastanak otpada, rad sistema klimatizacije i ventilacije, buka i mogućnost akcidentnih događaja.

S obzirom na to da se radi o postojećem objektu u kojem se nastavlja poslovno-komercijalna djelatnost, analiza je usmjerena prvenstveno na fazu redovnog korišćenja, a ne na uticaje tipične za izgradnju novog objekta. Građevinski radovi, iskop, transport građevinskog materijala i drugi privremeni uticaji gradilišta nijesu tretirani kao redovna karakteristika predmetnog projekta.

Pri ocjeni uticaja uzeti su u obzir: priroda uticaja, prostorni obuhvat, intenzitet, trajanje, učestalost, vjerovatnoća nastanka, mogućnost kumulativnog djelovanja, reverzibilnost i osjetljivost receptora. Receptori su posmatrani kao pojedini segmenti životne sredine i korisnici prostora: zemljište, vode, vazduh, stanovništvo, zaposleni, kupci, učesnici u saobraćaju, urbana vegetacija i izgrađena sredina.

Važna polazna činjenica je da objekat nema karakter industrijskog proizvodnog postrojenja. U njemu se ne odvija tehnološki proces prerade sirovina koji bi predstavljao kontinuirani izvor procesnih emisija u vazduh, tehnoloških otpadnih voda ili specifičnog industrijskog otpada. Zbog toga se mogući uticaji po svojoj prirodi vezuju za tipične operativne pritiske većeg poslovno-komercijalnog objekta u gradskoj sredini.

4.2. Uticaj na zemljište i način korišćenja prostora

Predmetna lokacija je već izgrađena i antropogeno izmijenjena. Glavni poslovni objekat, pristupne površine, interne komunikacije, parking i manipulativne površine postoje i koriste se u funkciji poslovno-komercijalne djelatnosti. Redovna eksploatacija stoga ne podrazumijeva novo trajno zauzimanje prirodnog zemljišta, uklanjanje površinskog sloja tla niti prenamjenu šumskog ili poljoprivrednog zemljišta.

Potencijalni negativni uticaj na zemljište tokom korišćenja može nastati lokalno, prije svega u slučaju neadekvatnog postupanja sa otpadom, prosipanja ulja ili goriva iz vozila, curenja tehničkih fluida, neispravnosti kanalizacionih instalacija ili nepravilnog privremenog držanja materijala. Takvi događaji nijesu sastavni dio normalnog rada objekta i mogu se spriječiti organizacionim mjerama, redovnim održavanjem i pravovremenim saniranjem eventualnog incidenta.

Manipulativne i saobraćajne površine predstavljaju zone u kojima je moguć unos sitnih količina ulja, goriva, čestica guma i drugih materija porijeklom od vozila. Njihov potencijalni uticaj na tlo zavisi od stanja površina i sistema odvodnje. Održavanjem uređenih površina i kontrolisanim odvođenjem atmosferskih voda smanjuje se mogućnost nekontrolisanog prodiranja zagađujućih materija u zemljište.

S obzirom na postojeći stepen urbanizacije, uticaj redovne djelatnosti na strukturu i proizvodnu funkciju zemljišta ocjenjuje se kao ograničen. Projekat ne dovodi do fragmentacije prirodnog zemljišta niti do gubitka njegove poljoprivredne ili šumske funkcije, jer takve funkcije na prostoru neposredno zauzetom objektom nijesu dominantne.

4.3. Uticaj na površinske i podzemne vode

U okviru redovne eksploatacije objekta voda se koristi prvenstveno za sanitarno-higijenske potrebe, održavanje prostora i potrebe sistema zaštite od požara. Poslovno-komercijalna djelatnost ne uključuje tehnološki proces u kojem se voda koristi kao procesna sirovina niti se, prema karakteru djelatnosti, očekuje nastanak industrijskih tehnoloških otpadnih voda.

Sanitarno-fekalne otpadne vode nastaju u sanitarnim i pratećim prostorijama i odvođene se kanizacionim sistemom objekta. Potencijalni uticaj na vode mogao bi nastati u slučaju kvara, začepjenja ili oštećenja kanizacione instalacije, ali se takav uticaj može spriječiti redovnim pregledom i održavanjem sistema.

Atmosferske vode nastaju na krovovima, saobraćajnim i drugim uređenim površinama. Vode sa krovova su, po pravilu, manje opterećene zagađujućim materijama, dok vode koje spiraju površine na kojima se kreću i zadržavaju vozila mogu sadržati tragove suspendovanih materija, ulja i drugih nečistoća porijeklom od saobraćaja. Zbog toga je funkcionalno odvođenje atmosferskih voda važan element zaštite tla i podzemnih voda.

Na lokaciji se ne odvija djelatnost koja bi zahtijevala direktno zahvatanje površinskih ili podzemnih voda. Takođe, redovno korišćenje postojećeg objekta ne mijenja korita vodotoka, pravce površinskog oticanja na širem području niti hidrološki režim šireg prostora.

U slučaju urednog funkcionisanja kanizacionog i sistema atmosferske odvodnje, ne očekuje se značajan negativan uticaj projekta na kvalitet površinskih i podzemnih voda. Rizik je prvenstveno incidentnog karaktera i vezan za eventualni kvar instalacija ili nekontrolisano prosipanje tečnosti.

4.4. Uticaj na kvalitet vazduha

Poslovno-komercijalni objekat nema tehnološki proces koji bi predstavljao kontinuirani organizovani izvor emisija u vazduh. Potencijalni uticaj tokom redovnog korišćenja vezan je prvenstveno za kretanje putničkih i dostavnih vozila, kratkotrajno zadržavanje vozila na pristupnim i manipulativnim površinama i potrošnju energije potrebnu za funkcionisanje objekta.

Emisije iz drumskog saobraćaja obuhvataju produkte sagorijevanja goriva i resuspenziju čestica sa kolovoza. Njihov intenzitet zavisi od broja vozila, vrste pogona, trajanja zadržavanja i režima vožnje. Kako je predmetna lokacija dio urbanog područja sa već postojećim saobraćajnim opterećenjem, uticaj objekta treba posmatrati i kumulativno sa postojećim saobraćajem na Zabjelu.

Posebno je relevantna činjenica da rezultati državnog monitoringa na mjernom mjestu Podgorica 3 - kružni tok Zabjelo ukazuju na periodična opterećenja suspendovanim česticama PM10. Predmetni objekat nije uzrok ukupnog stanja kvaliteta vazduha u ovom dijelu grada, ali postojeće stanje predstavlja važan receptorni kontekst zbog kojeg je opravdano svesti lokalne saobraćajne emisije na najmanju razumno moguću mjeru.

Rad sistema klimatizacije i ventilacije sam po sebi ne predstavlja značajan izvor klasičnih zagađujućih materija u vazduh, pod uslovom da se oprema pravilno koristi i održava. Potencijalni uticaj rashladnih sistema može nastati samo u slučaju curenja radnog fluida, što predstavlja kvar odnosno incident, a ne redovno stanje.

Ne očekuje se pojava prašine karakteristične za gradilišta, drobljenje materijala, industrijske dimne gasove, procesne pare ili mirise iz proizvodnog procesa. Mogući uticaj na vazduh zato je lokalnog karaktera i dominantno povezan sa saobraćajem.

4.5. Uticaj buke i vibracija

Tokom redovnog rada objekta buka može nastajati usljed kretanja putničkih i dostavnih vozila, manevrisanja na pristupnim i manipulativnim površinama, utovara i istovara robe, rada liftova, ventilacije, klimatizacije i druge tehničke opreme.

Intenzitet i trajanje pojedinačnih izvora nijesu jednaki. Saobraćaj kupaca i zaposlenih proizvodi povremenu buku vezanu za dolazak i odlazak vozila, dok dostava može izazvati kratkotrajno izraženije nivoe buke zbog manevrisanja i manipulacije robom. Tehnička oprema može predstavljati kontinuiraniji, ali uobičajeno niži izvor buke ako je pravilno odabrana i održavana.

U širem području Podgorice saobraćaj već predstavlja značajan izvor buke, što potvrđuju rezultati monitoringa navedeni u poglavlju 2. Predmetni objekat doprinosi lokalnom saobraćajnom opterećenju, ali njegov doprinos treba razlikovati od ukupnog nivoa buke koji potiče sa javne saobraćajne mreže i drugih urbanih sadržaja.

Vibracije nijesu očekivane kao značajan kontinuirani uticaj, jer djelatnost ne uključuje tešku proizvodnu opremu, drobilice, prese ili slične izvore. Kratkotrajne vibracije mogu nastati pri kretanju težih dostavnih vozila, ali su prostorno i vremenski ograničene.

4.6. Uticaj usljed nastanka i upravljanja otpadom

Vrsta otpada koja nastaje tokom korišćenja objekta direktno je povezana sa njegovom poslovno-komercijalnom i skladišnom funkcijom. Dominantne kategorije su miješani komunalni otpad i ambalažni materijali koji prate dopremu i promet robe, kao što su papir, karton, plastična folija i slični materijali.

Ukoliko se ambalažni otpad odvojeno sakuplja i predaje odgovarajućem sakupljaču, smanjuje se količina otpada koja završava u miješanom komunalnom toku i omogućava njegovo dalje iskorišćenje. Neadekvatno postupanje, nasuprot tome, može dovesti do rasipanja otpada, vizuelnog narušavanja prostora, pojave neprijatnih mirisa i privlačenja životinja.

Povremeno mogu nastati i posebni tokovi otpada povezani sa održavanjem tehničke opreme, zamjenom električnih i elektronskih uređaja, rasvjetnih tijela, baterija ili drugih komponenti. Takav otpad ne treba miješati sa komunalnim otpadom, već ga predavati ovlaštenim subjektima u skladu sa njegovom vrstom.

U objektu se ne odvija proizvodni proces koji bi redovno generisao velike količine industrijskog ili opasnog otpada. Potencijalni uticaj otpada stoga je upravljiv i zavisi prvenstveno od organizacije sakupljanja, privremenog držanja i predaje otpada.

4.7. Uticaj korišćenja prirodnih resursa i energije

Eksploatacija objekta zahtijeva korišćenje električne energije i vode. Električna energija koristi se za rasvjetu, klimatizaciju i ventilaciju, vertikalni transport, poslovnu opremu i sigurnosne sisteme. Voda se koristi dominantno za sanitarne i higijenske potrebe.

Djelatnost ne podrazumijeva vađenje ili eksploataciju mineralnih sirovina, korišćenje drvne mase, intenzivno korišćenje zemljišta kao prirodnog resursa niti zahvatanje površinskih ili podzemnih voda za tehnološke potrebe.

Zbog veličine poslovnog objekta potrošnja energije predstavlja relevantan operativni aspekt. Energetski efikasan rad sistema klimatizacije, ventilacije i rasvjete, gašenje opreme kada nije potrebna i redovno održavanje mogu smanjiti potrošnju i posredne emisije povezane sa proizvodnjom energije.

4.8. Uticaj na biodiverzitet

Predmetni prostor je izgrađena urbana lokacija sa dugotrajnim antropogenim uticajem. Redovno korišćenje postojećeg objekta ne podrazumijeva novo zauzimanje prirodnih staništa, krčenje vegetacije, regulaciju vodotoka niti fragmentaciju ekološki vrijednih cjelina.

Mogući posredni uticaji na urbanu floru i faunu mogu nastati usljed neadekvatnog odlaganja otpada, prekomjerne rasvjete, buke ili nekontrolisanog zagađenja zemljišta i voda. U uslovima urednog rada objekta takvi uticaji su ograničeni.

Održavanje zelenih površina na parceli ima pozitivan lokalni efekat jer doprinosi mikroklimatskim uslovima i obezbjeđuje manje elemente urbanog zelenila. Ne očekuje se značajan uticaj na biodiverzitet šireg područja.

4.9. Uticaj na stanovništvo i zdravlje ljudi

Stanovništvo i korisnici urbanog prostora predstavljaju najznačajnije receptore mogućih uticaja. U ovu grupu spadaju zaposleni u objektu, kupci, dostavljači, prolaznici, učesnici u saobraćaju i stanovništvo u širem okruženju.

U redovnim uslovima rada mogući uticaji na ljude povezani su sa saobraćajem, bukom, kvalitetom vazduha, bezbjednošću kretanja i eventualnim neprijatnostima usljed neadekvatnog upravljanja otpadom. Ne očekuje se izlaganje stanovništva procesnim hemijskim emisijama ili tehnološkim zagađenjima tipičnim za industrijske objekte.

Za zaposlene i korisnike od posebnog značaja su mikroklimatski uslovi u zatvorenom prostoru, ventilacija, protivpožarna zaštita, bezbjedna evakuacija, održavanje liftova i električnih instalacija i higijenski uslovi.

Najveći potencijal za ozbiljnije posljedice po zdravlje ljudi povezan je sa akcidentnim događajem, prvenstveno požarom. Zbog toga protivpožarna prevencija i održavanje evakuacionih puteva imaju veći značaj od redovnih emisija tokom normalnog rada.

4.10. Uticaj na saobraćaj i bezbjednost

Poslovno-komercijalna namjena generiše dolaske i odlaske zaposlenih, kupaca i dostavnih vozila. Ovaj uticaj se manifestuje kroz dodatno opterećenje pristupnih saobraćajnica, potrebu za parkiranjem, manevrisanje vozila i povremene dostavne aktivnosti.

Saobraćajni uticaj nije kontinuirano jednak tokom dana, već je vezan za radno vrijeme, periode većeg broja korisnika i termine dostave. Najosjetljivije situacije mogu nastati pri istovremenom prisustvu većeg broja putničkih vozila i dostavnog vozila na manipulativnim površinama.

Bezbjednost se povećava jasnim razdvajanjem pješачkih i kolskih tokova, kontrolom brzine kretanja unutar kompleksa, pravilnim parkiranjem i organizovanjem dostave tako da se ne blokiraju pristupi, evakuacioni pravci ili javna saobraćajnica.

U odnosu na ukupni gradski saobraćaj, uticaj objekta je lokalnog karaktera. Ipak, zbog postojećeg urbanog opterećenja, racionalna organizacija saobraćaja istovremeno doprinosi smanjenju buke, emisija u vazduh i rizika od saobraćajnih incidenata.

4.11. Uticaj na pejzaž i vizuelne karakteristike

Objekat je već izgrađen i predstavlja postojeći element urbanog pejzaža Zabjela. Njegovo redovno korišćenje ne uvodi novi građevinski volumen, ne mijenja siluetu prostora i ne dovodi do dodatnog zauzimanja vizuelno otvorenih prirodnih površina.

Vizuelni uticaj tokom eksploatacije vezan je prvenstveno za održavanje fasada, otvorenih površina, zelenila, reklamnih i drugih poslovnih elemenata i prostora za privremeno držanje otpada. Uredno održavanje doprinosi kvalitetu izgrađene sredine, dok bi nekontrolisano skladištenje robe ili otpada moglo imati lokalno negativan vizuelni efekat.

4.12. Uticaj na kulturna dobra

U dostavljenoj dokumentaciji nijesu identifikovana kulturna ili arheološka dobra unutar predmetnog kompleksa. Budući da projekat predstavlja korišćenje postojećeg objekta i ne podrazumijeva nove iskope ili zahvate u neizgrađenom terenu, ne očekuje se direktan uticaj na arheološke slojeve ili nepokretna kulturna dobra.

Redovna poslovno-komercijalna djelatnost po svojoj prirodi ne proizvodi vibracije, emisije ili druge uticaje koji bi mogli ugroziti kulturna dobra u širem prostoru.

4.13. Uticaji povezani sa klimatskim promjenama

Odnos projekta i klimatskih promjena može se posmatrati u dva pravca: doprinos projekta emisijama gasova sa efektom staklene bašte i otpornost objekta na očekivane klimatske ekstreme.

Direktan doprinos projekta vezan je prvenstveno za potrošnju energije i saobraćaj koji generiše objekat. Kako nema industrijskog sagorijevanja ili proizvodnog procesa, dominantan dio klimatskog otiska je posredan. Energetska efikasnost tehničkih sistema i racionalna organizacija saobraćaja predstavljaju najvažnije mjere za njegovo smanjenje.

Sa aspekta prilagođavanja klimatskim promjenama, za Podgoricu su relevantni periodi ekstremno visokih temperatura, toplotni talasi, duži sušni periodi i epizode intenzivnih padavina. Za objekat to povećava značaj pouzdanog sistema hlađenja i ventilacije, održavanja krovne i atmosferske odvodnje i očuvanja zelenih površina.

Klimatske promjene ne mijenjaju osnovnu prirodu projekta, ali mogu povećati opterećenje pojedinih tehničkih sistema i potrebu za energijom tokom ljetnjih mjeseci.

4.14. Rizik od akcidentnih situacija

Najvažnija akcidentna situacija za poslovno-komercijalni i skladišni objekat je **požar**. Potencijalni uzroci mogu biti kvar električnih instalacija ili opreme, neispravno korišćenje uređaja, neadekvatno skladištenje gorivih materijala ili drugi vanredni događaji.

Posljedice požara mogu obuhvatiti ugrožavanje zaposlenih i korisnika, stvaranje dima i produkata sagorijevanja, nastanak otpada nakon požara i kontaminaciju voda koje se koriste za gašenje. Zbog toga je funkcionalna protivpožarna zaštita ključna mjera prevencije i ograničavanja posljedica.

Drugi mogući akcidenti obuhvataju kvar kanalizacije, pucanje vodovodne instalacije, curenje radnog fluida iz rashladne ili klimatizacione opreme, kvar lifta, nestanak električne energije i manji saobraćajni incident na lokaciji. Ovi događaji imaju različitu vjerovatnoću, ali su u pravilu lokalnog obuhvata.

Skladišna funkcija zahtijeva uredan raspored robe i ambalaže. Evakuacioni putevi, pristupi protivpožarnoj opremi i servisne komunikacije moraju ostati slobodni, jer neadekvatno skladištenje može povećati posljedice požara i otežati intervenciju.

4.15. Kumulativni uticaji

Kumulativni uticaji nastaju kada se uticaj predmetnog objekta posmatra zajedno sa postojećim pritiscima drugih izvora u urbanom području. Za Zabjelo su posebno relevantni drumski saobraćaj,

grijanje objekata u hladnijem dijelu godine, rad drugih poslovnih i komercijalnih sadržaja i ukupno opterećenje komunalne infrastrukture.

Kod kvaliteta vazduha, doprinos saobraćaja koji generiše predmetni objekat sabira se sa emisijama javnog saobraćaja i drugih lokalnih izvora. Zbog već registrovanih prekoračenja PM10 na mjernom mjestu Podgorica 3, ovaj kumulativni kontekst ima veći značaj od izolovanog posmatranja emisija sa same parcele.

Slično važi za buku. Pojedinačni izvori u objektu mogu biti ograničenog intenziteta, ali se njihov doprinos dodaje postojećoj saobraćajnoj i urbanoj buci. Zbog toga su održavanje opreme, organizacija dostave i izbjegavanje nepotrebnih bučnih aktivnosti posebno važni.

Kod voda i otpada kumulativni aspekt odnosi se prvenstveno na kapacitet javne kanalizacije i komunalne infrastrukture. Predmetni objekat ne uvodi specifičan industrijski tok koji bi bitno mijenjao prirodu postojećeg opterećenja.

4.16. Prekogranični uticaji

S obzirom na lokaciju projekta u unutrašnjem urbanom području Podgorice, karakter poslovno-komercijalne djelatnosti i lokalni domet mogućih emisija i drugih pritisaka, ne postoji realna mogućnost prekograničnog uticaja.

Mogući uticaji na vazduh, buku, saobraćaj, vode i otpad prostorno su ograničeni na lokaciju, neposredno okruženje odnosno gradski komunalni sistem. Projekat nema karakter, kapacitet niti vrstu emisija koje bi mogle imati prekogranični domet.

4.17. Prostorni obuhvat, intenzitet, trajanje i učestalost uticaja

Većina identifikovanih uticaja ima **lokalni prostorni obuhvat**. Uticaji saobraćaja i buke najizraženiji su na parceli i pristupnim pravcima, dok se uticaj na komunalnu infrastrukturu ostvaruje kroz priključenje na gradske sisteme.

Po trajanju, pojedini uticaji su kontinuirani tokom radnog vremena, kao što su potrošnja energije i korišćenje sanitarnih sistema, dok su drugi povremeni ili kratkotrajni, kao što su dostava robe, manevrisanje teretnog vozila ili određene servisne aktivnosti.

Intenzitet redovnih uticaja ograničen je činjenicom da se ne odvija proizvodni tehnološki proces. Najizraženiji potencijalni uticaji nijesu vezani za normalno funkcionisanje, već za malo vjerovatne akcidentne situacije, posebno požar.

Učestalost saobraćajnih i robnih tokova zavisi od obima poslovanja. Kako u dostavljenoj dokumentaciji nije utvrđen tačan dnevni broj vozila i dostava, u ovom zahtjevu se ne daje numerička procjena saobraćajnog opterećenja koja nije dokumentovana.

4.18. Reverzibilnost i vjerovatnoća pojave uticaja

Operativni uticaji kao što su buka vozila, lokalne emisije iz saobraćaja i povećana potrošnja energije neposredno su povezani sa radom objekta i prestaju ili se znatno smanjuju prestankom aktivnosti koja ih izaziva. Po toj osnovi imaju pretežno reverzibilan karakter.

Potencijalno zagađenje zemljišta ili voda usljed incidentnog prosipanja takođe može biti lokalno i sanabilno ako se reaguje odmah. Posljedice većeg požara mogu biti složenije i zahtijevati sanaciju, ali je vjerovatnoća takvog događaja niska kada su sistemi zaštite i procedure ispravni.

Vjerovatnoća redovnih, manjih operativnih uticaja je visoka jer su oni sastavni dio korišćenja objekta, ali je njihov intenzitet ograničen. Vjerovatnoća akcidentnih uticaja je znatno niža, dok njihove potencijalne posljedice mogu biti značajnije, što opravdava preventivne mjere.

4.19. Osjetljivost receptora

Najosjetljiviji receptor je **stanovništvo i korisnici prostora**, prvenstveno u odnosu na buku, kvalitet vazduha, bezbjednost saobraćaja i eventualne akcidentne događaje. Osjetljivost je povećana činjenicom da se projekat nalazi u urbanoj zoni u kojoj se prepliću poslovne, stambene i saobraćajne funkcije.

Kvalitet vazduha predstavlja receptor sa postojećim opterećenjem, što potvrđuju rezultati monitoringa na Zabjelu. Zbog toga i relativno mali dodatni doprinos lokalnom saobraćaju treba kontrolisati racionalnom organizacijom.

Zemljište i biodiverzitet na samoj parceli imaju nižu prirodnu osjetljivost zbog visokog stepena antropogene transformacije. Vode zahtijevaju preventivnu zaštitu prvenstveno zbog mogućnosti prodiranja zagađujućih materija kroz propusne sedimente i značaja urednog funkcionisanja kanalizacije i atmosferske odvodnje.

4.20. Matrica identifikovanih uticaja

Radi preglednijeg sagledavanja, identifikovani uticaji prikazani su u kvalitativnoj matrici. Ocjene se odnose na redovno korišćenje postojećeg objekta, uz pretpostavku urednog rada tehničkih sistema i primjene mjera zaštite.

Segment	Glavni izvor	Karakter	Obuhvat	Trajanje	Značaj u redovnom radu
Zemljište	Saobraćaj, otpad, incidentno prosipanje	pretežno posredan	lokalni	povremen	ograničen
Vode	Sanitarne vode, atmosfersko oticanje	direktan/posredan	lokalni	kontinuiran/povremen	ograničen uz ispravan sistem
Vazduh	Putnička i dostavna vozila	direktan	lokalni	povremen	ograničen; kumulativno relevantan
Buka	Saobraćaj, dostava, tehnička oprema	direktan	lokalni	povremen/kontinuiran	ograničen
Otpad	Komunalni i ambalažni otpad	direktan	lokalni	kontinuiran	upravljiv

Biodiverzitet	Urbano korišćenje prostora	posredan	lokalni	dugoročan	nizak
Stanovništvo	Saobraćaj, buka, vazduh	direktan/posredan	lokalni	tokom rada	ograničen
Saobraćaj	Kupci, zaposleni, dostava	direktan	lokalni	tokom rada	relevantan za organizaciju
Klima	Potrošnja energije i saobraćaj	posredan	širi	dugoročan	ograničen
Akcidenti	Požar, kvar instalacija	direktan	lokalni	kratkotrajan	potencijalno značajniji, mala vjerovatnoća

4.21. Zaključna ocjena karakteristika mogućih uticaja

Analiza pokazuje da su mogući uticaji projekta dominantno karakteristični za redovno korišćenje većeg poslovno-komercijalnog objekta u urbanoj sredini. Oni su uglavnom **lokalnog prostornog obuhvata, ograničenog intenziteta i upravljivi primjenom tehničkih i organizacionih mjera.**

Najrelevantniji operativni aspekti su saobraćaj i dostava, buka, komunalni i ambalažni otpad, potrošnja energije, sanitarne i atmosferske vode i rad tehničkih sistema. Posebnu pažnju zaslužuje kvalitet vazduha zbog postojećeg opterećenja područja Zabjela, ali predmetni objekat nema tehnološki izvor emisija koji bi po karakteru bio uporediv sa industrijskim postrojenjem.

Sa aspekta mogućih vanrednih događaja, požar predstavlja scenario sa potencijalno najvećim posljedicama, zbog čega stanje protivpožarnih sistema, prohodnost evakuacionih puteva, način skladištenja robe i organizacija intervencije moraju imati prioritet.

Ne očekuju se prekogranični uticaji, zauzimanje novih prirodnih staništa, značajne promjene hidrološkog režima niti procesne industrijske emisije. Kumulativni aspekt je najizraženiji kod saobraćaja, buke i kvaliteta vazduha, jer se uticaj objekta ostvaruje unutar već opterećene gradske sredine.

Na osnovu karakteristika identifikovanih uticaja, njihova konačna procjena mora se povezati sa mjerama prevencije i zaštite koje će biti detaljno razrađene u narednim poglavljima dokumentacije.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

5.1. Polazne osnove za ocjenu značajnosti

Ocjena mogućih značajnih uticaja zasniva se na prethodno utvrđenim karakteristikama lokacije i projekta, prirodi poslovno-komercijalne djelatnosti, postojećem stanju životne sredine i osjetljivosti receptora u urbanom području Zabjela. Cilj ovog poglavlja nije samo da se identifikuje postojanje određenog uticaja, već da se sagleda da li njegov intenzitet, trajanje, prostorni obuhvat ili vjerovatnoća mogu dovesti do značajne promjene kvaliteta životne sredine.

Kod postojećeg objekta posebno je važno razlikovati **redovne operativne uticaje** od **akcidentnih uticaja**. Redovni uticaji nastaju tokom uobičajenog funkcionisanja objekta i obuhvataju saobraćaj, potrošnju energije i vode, buku, nastanak otpada i otpadnih voda. Akcidentni uticaji nijesu dio normalnog rada i mogu nastati samo u slučaju kvara, požara, curenja ili drugog vanrednog događaja.

Pri ocjeni značajnosti uzima se u obzir i postojeće opterećenje šireg područja. Urbana sredina Zabjela već je izložena drumskom saobraćaju, buci i sezonskim epizodama pogoršanog kvaliteta vazduha. Zbog toga uticaj projekta nije posmatran izolovano, već i u odnosu na kumulativno stanje.

Činjenica da objekat nema industrijski proizvodni proces značajno određuje profil mogućih uticaja. Ne postoje procesne emisije, tehnološke otpadne vode niti kontinuirano rukovanje velikim količinama opasnih sirovina koje bi mogle predstavljati dominantan izvor zagađenja.

5.2. Značaj uticaja na zemljište

Uticaj na zemljište tokom redovnog korišćenja ocjenjuje se u odnosu na već izgrađen i antropogeno izmijenjen karakter parcele. Ne dolazi do novog zauzimanja prirodnog tla, uklanjanja humusnog sloja, iskopa niti promjene namjene dodatnih površina.

Potencijalno zagađenje zemljišta moguće je prvenstveno kao posljedica incidentnog prosipanja ulja ili drugih tečnosti iz vozila i tehničke opreme, neadekvatnog postupanja sa otpadom ili kvara instalacija. Takvi uticaji imaju lokalni karakter i mogu se spriječiti urednim održavanjem i organizacijom prostora.

U normalnim uslovima eksploatacije ne očekuje se promjena fizičkih, hemijskih ili bioloških svojstava zemljišta na širem području. Zbog postojećeg stepena urbanizacije i odsustva procesa koji bi kontinuirano unosio zagađujuće materije u tlo, ne očekuje se značajan uticaj na zemljište.

5.3. Značaj uticaja na vode

Osnovni tok otpadnih voda čine sanitarno-fekalne vode. Kako se ne odvija proizvodni tehnološki proces, ne očekuje se nastanak procesnih otpadnih voda sa specifičnim hemijskim opterećenjem. Urednim odvođenjem sanitarnih voda preko kanalizacionog sistema njihov uticaj na lokalne površinske i podzemne vode svodi se na najmanju mjeru.

Atmosferske vode sa saobraćajnih i manipulativnih površina mogu povremeno sadržati tragove materija porijeklom od vozila. Njihov značaj zavisi od kvaliteta održavanja površina i odvodnje. Redovno čišćenje i funkcionalan sistem odvođenja smanjuju mogućnost dospijevanja nečistoća u zemljište i podzemne vode.

Značajniji uticaj mogao bi nastati samo u slučaju većeg kvara kanalizacione instalacije ili nekontrolisanog prosipanja zagađujuće tečnosti. Takav scenario nije očekivana posljedica redovnog rada i može se kontrolisati preventivnim održavanjem i brзом intervencijom.

Uzimajući u obzir vrstu djelatnosti, količinu i karakter očekivanih otpadnih voda i postojeću gradsku infrastrukturu, ne očekuje se značajan negativan uticaj na vode u redovnim uslovima rada.

5.4. Značaj uticaja na kvalitet vazduha

Uticaj projekta na vazduh zahtijeva pažljivije sagledavanje zbog postojećeg kvaliteta vazduha na području Zabjela. Državni monitoring na mjernom mjestu Podgorica 3 - kružni tok Zabjelo pokazuje periodična prekoračenja dnevnih vrijednosti PM10, zbog čega se lokalni doprinos saobraćaja ne može potpuno zanemariti.

Međutim, predmetni objekat nema industrijski emiter niti tehnološki proces sa organizovanim ispuštanjem gasova, prašine ili para. Njegov doprinos kvalitetu vazduha dominantno potiče od vozila zaposlenih, kupaca i dostave i vremenski je vezan za radno vrijeme i saobraćajnu dinamiku.

U odnosu na ukupno urbano saobraćajno opterećenje, doprinos pojedinačnog poslovno-komercijalnog objekta ima lokalni karakter. Značaj ovog uticaja raste u periodima nepovoljnih meteoroloških uslova i već postojećeg visokog nivoa suspendovanih čestica, zbog čega je opravdano primjenjivati mjere kojima se sprječava nepotreban rad motora i zadržavanje dostavnih vozila.

Uz pravilnu organizaciju saobraćaja i redovno održavanje tehničkih sistema, ne očekuje se da predmetni objekat samostalno izazove značajno pogoršanje kvaliteta vazduha, ali njegov doprinos treba posmatrati kao dio kumulativnog urbanog opterećenja.

5.5. Značaj uticaja buke i vibracija

Buka predstavlja tipičan uticaj poslovno-komercijalnog objekta u urbanom području. Najizraženiji izvori su kretanje vozila, manevrisanje dostavnih vozila, utovar i istovar robe i rad sistema klimatizacije i ventilacije.

Većina navedenih aktivnosti odvija se povremeno i u toku radnog vremena. Tehnička oprema može raditi duže, ali njen uticaj zavisi od tehničke ispravnosti, pozicije uređaja i režima rada. Ne postoje izvori vibracija i impulsne industrijske buke tipični za teške proizvodne pogone.

S obzirom na urbano okruženje i postojeću saobraćajnu buku, doprinos objekta može biti primjetan u neposrednom okruženju, naročito tokom dostave. Međutim, pravilnim terminiranjem dostave, održavanjem opreme i izbjegavanjem nepotrebnih bučnih aktivnosti, uticaj se može držati u prihvatljivim okvirima.

Zbog lokalnog obuhvata, ograničenog trajanja i odsustva intenzivnih industrijskih izvora, ne očekuje se značajan uticaj buke i vibracija, pod uslovom urednog rada i održavanja.

5.6. Značaj uticaja otpada

Dominantni tokovi otpada su komunalni i ambalažni otpad. Njihov nastanak je kontinuiran u smislu redovnog poslovanja, ali se radi o vrstama otpada za koje postoje standardni sistemi sakupljanja i predaje.

Ambalažni otpad može količinski predstavljati značajan dio otpada zbog skladišne i prodajne funkcije objekta. Njegovo odvojeno sakupljanje ima poseban značaj jer omogućava reciklažu i smanjuje količinu miješanog komunalnog otpada.

Posebne vrste otpada mogu nastati samo povremeno pri zamjeni tehničke opreme i komponenti. Njihovo neadekvatno miješanje sa komunalnim otpadom predstavljalo bi nepravilno postupanje, ali se to može izbjeći jasnim internim pravilima i predajom ovlašćenim subjektima.

Ako se otpad uredno sakuplja, privremeno drži i predaje nadležnoj službi ili ovlašćenom sakupljaču, uticaj otpada nije značajan. Negativan uticaj bi prvenstveno bio posljedica neadekvatnog upravljanja, a ne same prirode projekta.

5.7. Značaj uticaja na biodiverzitet

Lokacija nema karakter očuvanog prirodnog staništa, već predstavlja izgrađenu urbanu cjelinu. Redovno korišćenje objekta ne dovodi do uklanjanja prirodne vegetacije, fragmentacije staništa, zahvata u vodotocima ili drugih intervencija koje bi mogle značajno uticati na biljne i životinjske vrste.

Mogući uticaji na urbanu floru i faunu su posredni i povezani sa bukom, osvjetljenjem, saobraćajem i eventualno neurednim upravljanjem otpadom. U kontekstu već antropogeno izmijenjene sredine, njihov dodatni intenzitet je ograničen.

Održavanje postojećeg zelenila i urednosti lokacije doprinosi lokalnom kvalitetu urbanog ekosistema. Ne očekuje se značajan uticaj na biodiverzitet niti na prirodne ekosisteme šireg područja.

5.8. Značaj uticaja na stanovništvo i zdravlje ljudi

Uticaj na stanovništvo sagledava se kroz svakodnevne operative pritiske i kroz rizik od vanrednih događaja. U redovnom radu relevantni su saobraćaj, buka, kvalitet vazduha, bezbjednost kretanja, higijena prostora i kvalitet unutrašnjeg vazduha.

Predmetna djelatnost ne uključuje tehnološke procese sa toksičnim emisijama, intenzivnim mirisima, jonizujućim zračenjem ili drugim specifičnim industrijskim faktorima koji bi mogli predstavljati kontinuiran rizik po zdravlje okolnog stanovništva.

Za zaposlene i korisnike značaj imaju tehnička ispravnost instalacija, ventilacija, održavanje higijene, sigurnost liftova i prohodnost komunikacija. Ovi aspekti pripadaju redovnom upravljanju objektom i mogu se kontrolisati.

Najveći potencijal za ozbiljnije posljedice po ljude postoji u slučaju požara. Uz funkcionalnu protivpožarnu zaštitu, prohodne evakuacione puteve i redovno održavanje, vjerovatnoća takvog događaja se smanjuje.

U normalnim uslovima rada ne očekuje se značajan negativan uticaj na zdravlje stanovništva, dok zaštita korisnika objekta zahtijeva kontinuirano sprovođenje standardnih mjera bezbjednosti i zaštite od požara.

5.9. Značaj uticaja na saobraćaj i infrastrukturu

Poslovno-komercijalni objekat generiše saobraćaj kupaca, zaposlenih i dostave. Intenzitet nije jednak tokom cijelog dana, već se mijenja u zavisnosti od radnog vremena i dinamike poslovanja.

Uticaj se prvenstveno manifestuje na pristupnim pravcima i unutar kompleksa. Potencijalno nepovoljne situacije mogu nastati usljed nepropisnog parkiranja, zadržavanja dostavnih vozila, ukrštanja pješaka i kolskih tokova ili blokiranja servisnih i protivpožarnih pristupa.

Komunalna infrastruktura koristi se na način tipičan za veći poslovni objekat: potrošnja vode i električne energije, odvođenje sanitarnih voda i sakupljanje otpada. Ne postoji specifičan tehnološki tok koji bi zahtijevao posebnu industrijsku infrastrukturu.

Uz odgovarajuću organizaciju pristupa, parkiranja i dostave, saobraćajni uticaj je lokalnog karaktera i ne očekuje se značajno narušavanje funkcionisanja šire gradske infrastrukture.

5.10. Značaj uticaja na pejzaž i kulturna dobra

Objekat je postojeći element urbanog pejzaža i njegovim redovnim korišćenjem ne mijenja se gabarit, spratnost niti silueta prostora. Vizuelni uticaj zavisi prvenstveno od održavanja fasade, otvorenih površina, zelenila i načina držanja robe i otpada.

U dostavljenoj dokumentaciji nijesu identifikovana kulturna dobra na samoj lokaciji, a redovna eksploatacija ne uključuje zemljane radove kojima bi se mogli ugroziti eventualni arheološki slojevi.

Zbog navedenog, ne očekuje se značajan uticaj na pejzažne vrijednosti niti na kulturnu baštinu.

5.11. Značaj uticaja na klimu i klimatsku otpornost

Predmetni projekat nema veliki direktni stacionarni izvor gasova sa efektom staklene bašte. Njegov doprinos klimatskim promjenama prvenstveno je posredan, preko potrošnje električne energije i saobraćaja koji generiše.

U odnosu na klimatsku otpornost, veći značaj imaju visoke ljetnje temperature i intenzivne kratkotrajne padavine. One mogu povećati potrebe za hlađenjem, opteretiti sistem atmosferske odvodnje i uticati na komfor korisnika.

Redovno održavanje sistema hlađenja, racionalna potrošnja energije, funkcionalna odvodnja i očuvanje zelenih površina smanjuju ranjivost objekta. Ne očekuje se značajan uticaj projekta na klimatske karakteristike šireg područja.

5.12. Značaj kumulativnih uticaja

Kumulativni uticaji su najrelevantniji kod kvaliteta vazduha, buke i saobraćaja. Predmetni objekat funkcioniše unutar već urbanizovanog područja u kojem postoji veliki broj drugih izvora istog tipa.

Kod vazduha je posebno značajno postojeće opterećenje suspendovanim česticama. Emisije vozila povezanih sa objektom ne predstavljaju dominantan izvor na nivou Zabjela, ali se sabiraju sa drugim saobraćajnim i sezonskim izvorima.

Kod buke se uticaj vozila, dostave i tehničke opreme sabira sa bukom javnih saobraćajnica i okolnih urbanih aktivnosti. Kod komunalne infrastrukture kumulativni aspekt se ogleda u ukupnom opterećenju sistema kanalizacije, vodovoda i upravljanja otpadom.

Iako pojedinačni doprinos objekta nije takvog intenziteta da bi se samostalno ocijenio kao značajan, kumulativni kontekst opravdava dosljednu primjenu mjera za smanjenje lokalnog saobraćaja, buke i potrošnje resursa.

5.13. Značaj uticaja u slučaju akcidenta

Za razliku od većine redovnih operativnih uticaja, akcident može u kratkom vremenu proizvesti intenzivnije posljedice. Za predmetni objekat najznačajniji scenario je požar.

Požar u skladišnom ili poslovnom prostoru mogao bi dovesti do stvaranja dima i produkata sagorijevanja, ugrožavanja ljudi, oštećenja imovine i nastanka otpada. Vode korišćene za gašenje mogu doći u kontakt sa sagorjelim materijalom i postati dodatni put prenosa zagađenja.

Veličina posljedica zavisila bi od mjesta nastanka, količine i vrste materijala zahvaćenog požarom, brzine detekcije i intervencije i funkcionisanja protivpožarnih sistema. Upravo zbog potencijalne ozbiljnosti posljedica, iako je vjerovatnoća događaja mala, požarni rizik se mora tretirati kao najznačajniji akcidentni aspekt projekta.

Kvarovi kanalizacije, curenje tehničkih fluida i saobraćajni incidenti imaju manji potencijalni prostorni obuhvat i uobičajeno se mogu brzo lokalizovati i sanirati.

5.14. Moguće međusobno djelovanje uticaja

Pojedini uticaji nijesu potpuno nezavisni. Povećan saobraćaj istovremeno utiče na kvalitet vazduha, nivo buke, bezbjednost i atmosferske vode sa kolskih površina. Zbog toga jedna organizaciona mjera, kao što je efikasno upravljanje dostavom, može istovremeno smanjiti više različitih pritisaka.

Nepravilno upravljanje otpadom može imati vizuelni uticaj, privlačiti životinje, stvarati neprijatne mirise i, u slučaju rasipanja ili kvašenja, posredno uticati na tlo i odvodnju.

Klimatski ekstremi takođe mogu pojačati druge uticaje: visoke temperature povećavaju potrebe za hlađenjem i potrošnju energije, dok intenzivne padavine povećavaju opterećenje sistema atmosferske odvodnje.

Ovakvo međusobno djelovanje ne mijenja osnovnu ocjenu projekta, ali potvrđuje potrebu za integrisanim upravljanjem objektom, umjesto odvojenog tretiranja svakog segmenta.

5.15. Ocjena uticaja prema prostornom obuhvatu i trajanju

Najveći dio uticaja ograničen je na samu lokaciju i neposredno urbano okruženje. Buka i saobraćajne emisije opadaju sa udaljenošću od izvora, dok se uticaj na komunalnu infrastrukturu prenosi kroz gradske sisteme.

Operativni uticaji traju tokom perioda korišćenja objekta, ali njihov intenzitet varira. Potrošnja energije i vode postoji tokom rada, dok su dostava, manevrisanje vozila i nastanak pojedinih vrsta otpada povremeni.

Ne postoje uticaji redovnog rada za koje se očekuje širenje na veliko geografsko područje ili trajna promjena prirodnih karakteristika prostora.

5.16. Ocjena prema vjerovatnoći i mogućnosti sanacije

Redovni operativni uticaji imaju visoku vjerovatnoću jer prate svakodnevno funkcionisanje objekta, ali su njihov intenzitet i posljedice ograničeni. U najvećem broju slučajeva prestaju prestankom aktivnosti koja ih izaziva.

Incidentno zagađenje tla ili voda ima manju vjerovatnoću i, ukoliko je lokalnog obima i pravovremeno se reaguje, može se sanirati uklanjanjem zagađenog materijala i otklanjanjem izvora.

Požar ima malu vjerovatnoću, ali potencijalno značajnije posljedice. Njegova preventivna kontrola zato se ne zasniva samo na vjerovatnoći, već i na ozbiljnosti mogućih posljedica.

5.17. Ocjena u odnosu na osjetljivost lokacije

Lokacija je antropogeno izmijenjena i nema karakter očuvanog prirodnog područja visoke ekološke osjetljivosti. To smanjuje značaj uticaja vezanih za zauzimanje zemljišta i biodiverzitet.

Sa druge strane, urbana lokacija podrazumijeva prisustvo ljudi i drugih sadržaja, pa su receptori osjetljiviji na buku, saobraćaj i akcidentne događaje. Kvalitet vazduha je dodatno značajan zbog evidentiranog postojećeg opterećenja na Zabjelu.

Zbog toga se osjetljivost lokacije može opisati kao niska do umjerena u pogledu prirodnih karakteristika, ali povećana u odnosu na ljudske receptore i postojeće urbano opterećenje.

5.18. Pregled značajnosti uticaja

Uticaj	Redovni rad	Akcident	Prostorni domet	Ocjena značajnosti

Zemljište	ograničen	moguć pri prosipanju	lokalni	nije značajan uz mjere
Vode	ograničen	moguć pri kvaru/prosipu	lokalni	nije značajan uz ispravne sisteme
Vazduh	saobraćajni doprinos	dim pri požaru	lokalni / kumulativni	ograničen, kumulativno relevantan
Buka	povremena i tehnička	nije dominantna	lokalni	nije značajan uz organizaciju
Otpad	komunalni i ambalažni	otpada nakon akcidenta	lokalni	upravljiv
Biodiverzitet	vrlo ograničen	vrlo ograničen	lokalni	nije značajan
Stanovništvo	saobraćaj/buka	požar	lokalni	redovno ograničen; akcident relevantan
Saobraćaj	kontinuirano/povremeno	incident vozila	lokalni	organizacijski relevantan
Klima	posredan	—	širi	nije značajan
Požar	—	potencijalno ozbiljan	objekat/neposredno okruženje	najznačajniji akcidentni aspekt

5.19. Završna ocjena mogućih značajnih uticaja

Na osnovu karakteristika projekta, lokacije i identifikovanih receptora, redovno korišćenje postojećeg poslovno-komercijalnog objekta **ne ukazuje na postojanje operativnog uticaja koji bi, pojedinačno posmatran, imao veliki prostorni obuhvat, visok intenzitet i trajne nepovratne posljedice po životnu sredinu.**

Najvažniji redovni uticaji odnose se na saobraćaj, buku, potrošnju energije, nastanak komunalnog i ambalažnog otpada i korišćenje kanalizacione infrastrukture. Ovi uticaji su lokalni, tipični za poslovno-komercijalnu namjenu i mogu se kontrolisati odgovarajućim tehničkim i organizacionim mjerama.

Kvalitet vazduha zahtijeva dodatnu pažnju zbog postojećeg kumulativnog opterećenja Zabjela, ali predmetni objekat nema industrijski stacionarni izvor emisija. Njegov doprinos je prvenstveno saobraćajnog karaktera.

Najveći potencijalni značaj ima požarni akcident, ne zato što predstavlja očekivanu posljedicu rada, već zbog mogućeg intenziteta posljedica po ljude i objekat. Iz tog razloga mjere protivpožarne zaštite, evakuacije, skladištenja robe i održavanja instalacija predstavljaju jedan od centralnih elemenata upravljanja uticajima.

Konačna prihvatljivost mogućih uticaja neposredno je povezana sa dosljednom primjenom mjera zaštite. Te mjere će biti sistematizovane i detaljno razrađene u narednom poglavlju dokumentacije.

6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

CILJ MJERA Obezbijediti da se postojeći poslovno-komercijalni objekat koristi uz kontrolisane uticaje na vodu, vazduh, zemljište, stanovništvo i komunalnu infrastrukturu, sa posebnim naglaskom na prevenciju požara i drugih akcidentnih situacija.

6.1. Opšti principi zaštite životne sredine

Mjere zaštite definišu se prema karakteru postojećeg objekta, identifikovanim izvorima mogućih uticaja i osjetljivosti urbanog okruženja Zabjela. Njihova svrha je da spriječe nastanak zagađenja gdje god je to moguće, a kada se određeni operativni uticaj ne može potpuno izbjeći, da ga svedu na najmanju razumno moguću mjeru.

Prioritet se daje preventivnom djelovanju: održavanju tehničkih sistema prije pojave kvara, pravilnom upravljanju otpadom prije nego što dođe do rasipanja, organizaciji dostave prije nastanka saobraćajnog konflikta i održavanju protivpožarnih sistema prije pojave vanrednog događaja.

Mjere se odnose na cjelokupan period korišćenja objekta i treba ih posmatrati kao sastavni dio redovnog upravljanja poslovnim kompleksom, a ne kao jednokratne aktivnosti.

6.2. Organizacione i upravljačke mjere

Odrediti odgovorno lice ili odgovorna lica za praćenje sprovođenja mjera zaštite životne sredine, upravljanja otpadom, tehničkog održavanja i protivpožarne zaštite.

Obezbijediti da zaposleni budu upoznati sa pravilima postupanja sa otpadom, prijavom kvara, postupanjem pri prosipanju tečnosti, evakuacijom i postupcima u slučaju požara.

Redovno kontrolisati stanje skladišnih, manipulativnih, parking i servisnih površina i bez odlaganja otklanjati uočene nedostatke.

Ne dozvoliti skladištenje robe, ambalaže ili drugih predmeta na evakuacionim putevima, ispred protivpožarne opreme, elektroormara i servisnih pristupa.

Planirati servisiranje opreme tako da se kvarovi koji mogu izazvati curenje, buku, prekomjernu potrošnju energije ili rizik od požara otklanjaju preventivno.

U slučaju promjene vrste djelatnosti, uvođenja nove opreme ili procesa koji mogu bitno promijeniti emisije, otpad ili otpadne vode, prethodno sagledati potrebu za dodatnim mjerama i odgovarajućim postupkom kod nadležnog organa.

6.3. Mjere zaštite zemljišta

Održavati saobraćajne, parking i manipulativne površine u tehnički ispravnom stanju, bez pukotina i oštećenja koja bi pogodovala prodiranju prosutih tečnosti u podlogu.

Svako uočeno curenje ulja ili druge tečnosti iz vozila ili opreme odmah lokalizovati; kontaminirani apsorpcioni materijal prikupiti odvojeno i predati u skladu sa vrstom otpada.

Ne vršiti zamjenu motornog ulja, goriva ili veće servisne zahvate na vozilima na otvorenim površinama kompleksa.

Posude za otpad držati na uređenoj površini i obezbijediti ih od prevrtanja, rasipanja i nekontrolisanog ispiranja atmosferskim vodama.

Ne dozvoliti trajno odlaganje robe, otpada ili materijala direktno na neuređenom zemljištu.

U slučaju incidentnog zagađenja, ograničiti širenje, ukloniti izvor, prikupiti prosuti materijal i, ako je potrebno, ukloniti kontaminirani površinski sloj i predati ga ovlašćenom subjektu.

6.4. Mjere zaštite površinskih i podzemnih voda

Zaštita voda zasniva se na ispravnom funkcionisanju sanitarne kanalizacije i kontrolisanom odvođenju atmosferskih voda. Pošto djelatnost nema tehnološki proces, osnovni cilj je spriječiti da materije koje nijesu namijenjene kanalizacionom sistemu dospiju u sanitarne ili atmosferske odvode.

Redovno pregledati vidljive djelove kanalizacionih instalacija i bez odlaganja otklanjati curenje, začepljenje ili povrat otpadnih voda.

Sanitarne otpadne vode odvoditi isključivo predviđenim kanalizacionim sistemom.

U atmosfersku kanalizaciju ne ispuštati ulja, hemikalije, sredstva za čišćenje u koncentrisanom obliku, otpadne tečnosti niti sadržaj nastao pri održavanju opreme.

Slivnike i kanale atmosferske odvodnje održavati prohodnim i čistim, naročito prije perioda intenzivnih padavina.

Prosute tečnosti na manipulativnim površinama ne ispirati vodom prema slivnicima; prvo ih lokalizovati i prikupiti odgovarajućim apsorpcionim materijalom.

U slučaju većeg kvara kanalizacije ograničiti korišćenje zahvaćenog dijela sistema do otklanjanja kvara i spriječiti razlivanje u okolni prostor.

6.5. Mjere zaštite vazduha

S obzirom na postojeće opterećenje kvaliteta vazduha na Zabjelu, mjere su prvenstveno usmjerene na smanjenje nepotrebnih emisija iz vozila i efikasan rad energetske i klimatizacione sistema.

Organizovati dostavu tako da se smanji vrijeme čekanja i rada motora dostavnih vozila u mjestu.

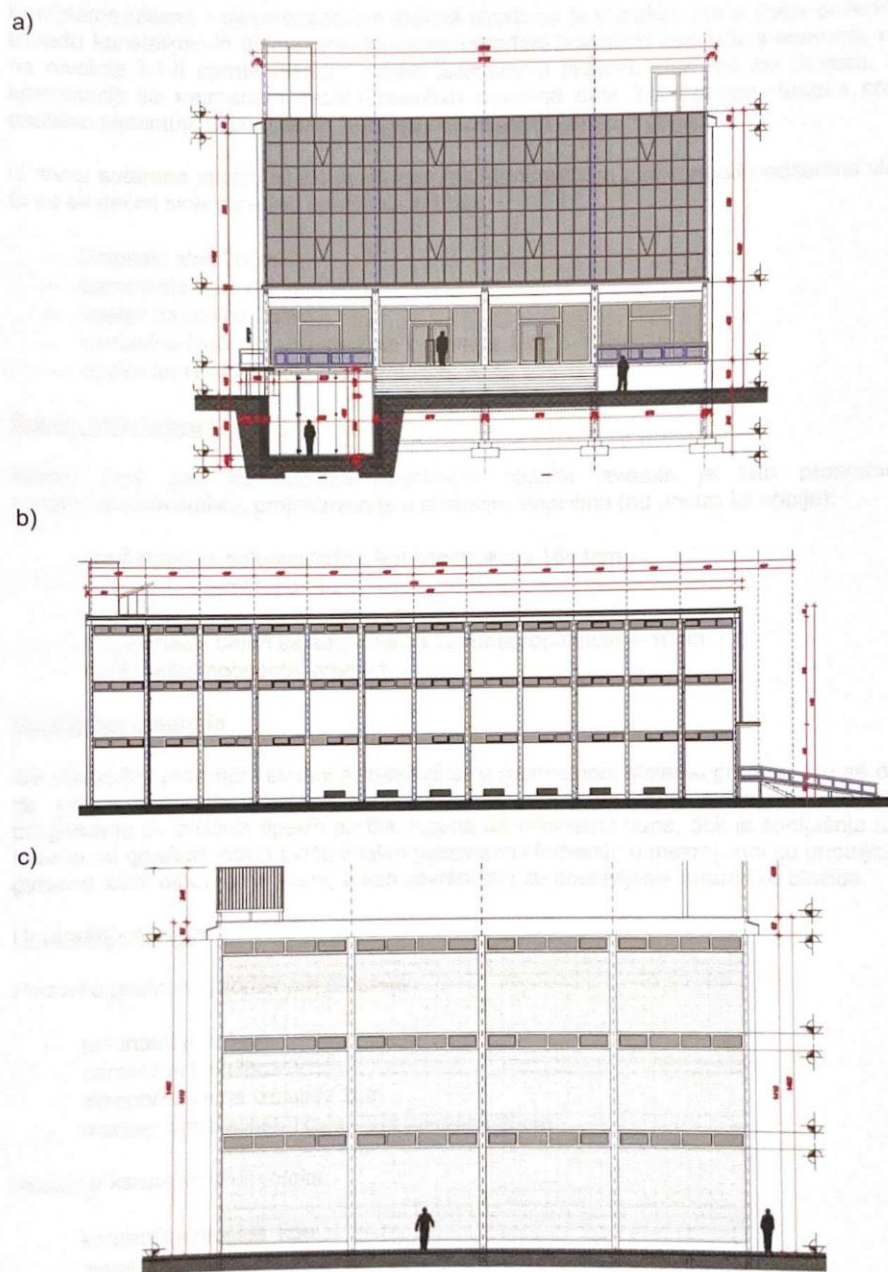
Na internim površinama obezbijediti uredno i nesmetano kretanje vozila bez nepotrebnog zadržavanja i višestrukog manevrisanja.

Redovno čistiti saobraćajne i manipulativne površine kako bi se smanjila resuspenzija prašine.

Održavati ventilacione i klimatizacione sisteme prema tehničkim zahtjevima proizvođača, uključujući kontrolu mogućeg curenja radnih fluida.

Ne spaljivati ambalažu, komunalni otpad ili drugi materijal na lokaciji.

U slučaju pojave neuobičajenog mirisa, dima ili vidljive emisije iz tehničke opreme, uređaj isključiti i pregledati prije ponovnog puštanja u rad.



Slika 3. Fasadni izgledi objekta (a: prednja, b: bočna, c: zadnja fasada)

6.6. Mjere zaštite od buke i vibracija

Tehničku opremu, naročito ventilatore, klimatizacijske uređaje i liftove, održavati tako da ne dolazi do povećanja buke usljed habanja, vibracija ili neispravnosti.

Dostavu i manipulaciju robom, kada organizacija poslovanja to omogućava, planirati u dnevnom periodu.

Izbjegavati nepotrebno zadržavanje vozila sa uključenim motorom, trubljenje i druge aktivnosti koje stvaraju nepotrebnu buku.

Pri zamjeni spoljašnje tehničke opreme birati uređaje odgovarajućih akustičkih karakteristika i, gdje je potrebno, koristiti antivibracione oslonce.

U slučaju opravdane pritužbe na buku provjeriti izvor i režim rada opreme i, ako je potrebno, sprovesti kontrolno mjerenje preko ovlaštene organizacije.

6.7. Mjere upravljanja otpadom

Upravljanje otpadom mora biti organizovano tako da se spriječi njegovo rasipanje i miješanje tokova koji se mogu odvojeno sakupljati. Za predmetni objekat posebno je značajan ambalažni otpad koji prati dopremu i promet robe.

Komunalni otpad odlagati u namjenske posude i predavati nadležnoj komunalnoj službi.

Papirnu i kartonsku ambalažu, plastičnu foliju i druge reciklabilne ambalažne materijale odvojeno sakupljati kada za to postoje tehnički i organizacioni uslovi.

Prostor za posude održavati čistim; ne dozvoliti prepunjavanje, rasipanje niti držanje otpada izvan posuda.

Električni i elektronski otpad, baterije, rasvjetna tijela i druge posebne tokove nastale održavanjem ne odlagati u miješani komunalni otpad.

Otpad koji po svojim svojstvima zahtijeva posebno postupanje predavati subjektu ovlaštenom za odgovarajuću vrstu otpada.

Voditi dokumentaciju o predaji posebnih tokova otpada kada je takva obaveza primjenljiva.

Zabraniti spaljivanje, zakopavanje i nekontrolisano odlaganje bilo koje vrste otpada na lokaciji.

6.8. Mjere racionalnog korišćenja vode i energije

Bez odlaganja popravljati neispravne slavine, vodokotliče i druge elemente koji mogu izazvati nepotrebnu potrošnju vode.

Pri zamjeni sanitarne opreme prednost dati uređajima sa smanjenom potrošnjom vode.

Rasvjetu organizovati po zonama i gasiti u prostorima koji se ne koriste, kada bezbjednosni zahtjevi ne nalažu drugačije.

Klima-uređaje i ventilaciju koristiti prema stvarnim potrebama prostora i održavati filtere i izmjenjivače radi energetske efikasnosti rada.

Pri zamjeni opreme prednost dati energetski efikasnijim uređajima odgovarajućeg kapaciteta.

Pratiti neuobičajena povećanja potrošnje vode ili električne energije jer mogu ukazivati na kvar ili neefikasan rad sistema.

6.9. Mjere zaštite biodiverziteta i zelenih površina

Održavati postojeće zelene površine i vegetaciju u okviru kompleksa.

Ne koristiti zelene površine za privremeno odlaganje robe, ambalaže ili otpada.

Pri održavanju zelenila racionalno koristiti sredstva za njegu i izbjegavati nekontrolisanu primjenu hemijskih preparata.

Spoljašnju rasvjetu usmjeravati prema površinama koje je potrebno osvijetliti, uz izbjegavanje nepotrebnog rasipanja svjetlosti prema okolnom prostoru.

6.10. Mjere zaštite stanovništva i korisnika objekta

Održavati unutrašnje komunikacije, stepeništa, ulaze i izlaze prohodnim i bez prepreka.
Obezbijediti odgovarajuću ventilaciju i mikroklimatske uslove u poslovnim prostorima.
Redovno održavati liftove, elektroinstalacije i drugu opremu od značaja za bezbjednost korisnika.
Klizave ili oštećene površine bez odlaganja obilježiti i sanirati.
Obezbijediti jasno označene evakuacione izlaze i pravce kretanja u vanrednoj situaciji.
Radove održavanja koji mogu kratkotrajno stvarati pojačanu buku, prašinu ili ograničenje kretanja organizovati tako da što manje ometaju korisnike i okolinu.

6.11. Mjere organizacije saobraćaja, dostave i parkiranja

Saobraćajna organizacija ima višestruki značaj jer istovremeno utiče na bezbjednost, buku, vazduh i funkcionisanje pristupnih površina.

Jasno održavati kolne i pješačke pravce i ne dozvoliti skladištenje robe na površinama namijenjenim kretanju.

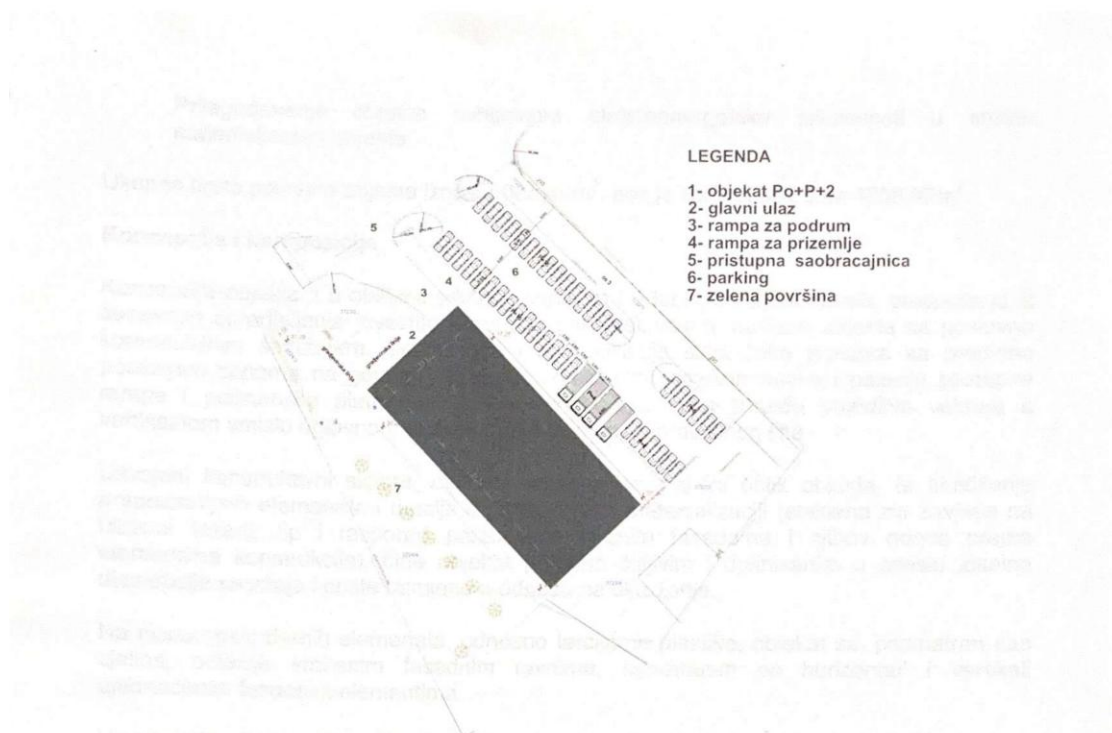
Dostavna vozila usmjeravati prema servisnom pristupu i zoni namijenjenoj manipulaciji robom.

Ne dozvoliti da dostava blokira protivpožarni pristup, glavni ulaz, evakuacione pravce ili javnu saobraćajnicu.

Brzinu kretanja vozila unutar kompleksa prilagoditi pješacima i manipulativnom karakteru prostora.

Utovar i istovar organizovati efikasno kako bi vrijeme zadržavanja dostavnog vozila bilo što kraće.

Parking koristiti u skladu sa njegovom namjenom i održavati slobodne komunikacije prema ulazima i servisnim zonama.



Slika 2. Situacioni prikaz parcele sa objektom

Teren na lokaciji je pogodan za izgradnju, stabilan, ocjedit sa niskim nivoom podzemnih voda, neizgrađen i ravan, odnosno blago nagnut.

Tlo je stabilno, sa niskim nivoom podzemnih voda više od 15m.

Gledano mikrolokacijski, parceli se pristupa sa magistralnog puta E 762 (bivša gradska obilaznica, ul. Vojisavljevića) pristupa saobraćajnicom do predmetne lokacije.

U široj okolini predmetnog projekta se nalaze poslovni objekti različitog sadržaja.

Na predmetnoj lokaciji nema močvarnih djelova, nema šumskih površina. Ova lokacija ne pripada zaštićenom području u bilo kom pogledu.

3. Karakteristike projekta

Ulaz u parcelu je sa sjeverozapadne strane; na poziciji B je direktan silaz (rampa) za transportna kola prema magacinskom prostoru u suterenu, dok je na poziciji A glavni ulaz u zonu dvorišta sa parking prostorom, odnosno na poziciji C ulaz u predprostor ispred glavnog ulaza u objekat.

Slijedeći iskazane programske zahtjevnosti nametnuta je potreba da se pri koncipiranju objekta kroz racionalnost i funkcionalnost rješenja ostvari i prostorno izražajna prepoznatljivost objekta, što se sagledava kroz:

- Ostvarenje jedinstvene multifunkcionalne organizacije prostora sa mogućnošću pojedinačne diferencijacije sadržaja u objektu, uz stvaranje maksimalnih slobodnih površina na lokaciji.
- Izboru konstruktivnog sistema koji omogućuje maksimalnu fleksibilnost organizacije prostorija u objektu.

Slika 4. Situacioni prikaz objekta sa pristupima, rampom, parkingom i zelenim površinama iz tehničke dokumentacije

6.12. Mjere zaštite od požara

Zaštita od požara predstavlja najvažniji segment prevencije akcidentnih posljedica. Mjere moraju biti usklađene sa namjenom objekta, rasporedom skladišnih i poslovnih prostora, brojem korisnika i ugrađenim sistemima zaštite.

Protivpožarne aparate, hidrantsku mrežu, sisteme dojave i drugu ugrađenu opremu održavati i kontrolisati u rokovima propisanim za konkretnu vrstu opreme.

Evakuacione puteve i izlaze držati trajno prohodnim i jasno označenim.

Ne skladištiti robu i ambalažu uz elektroormare, izvore toplote, hidrante i drugu protivpožarnu opremu.

Održavati pristup objektu za vatrogasna i druga interventna vozila.

Električne instalacije i uređaje sa uočenim kvarom isključiti iz upotrebe do popravke.

Zaposlene upoznati sa lokacijom protivpožarne opreme, načinom prijave požara i pravilima evakuacije.

Periodično provjeravati da li organizacija skladišta i poslovnih prostora odgovara zahtjevima bezbjedne evakuacije.

U slučaju požara prioritet je zaštita života i evakuacija; gašenje početnog požara vršiti samo ako je to bezbjedno i odgovarajućom opremom.

6.13. Mjere u slučaju akcidenta

Za svaki vanredni događaj osnovni redosljed postupanja je: zaštita ljudi, zaustavljanje ili izolovanje izvora ako je bezbjedno, sprječavanje širenja posljedica, pozivanje odgovarajuće službe i sanacija.

Događaj	Prva reakcija	Naknadna mjera
Požar	Alarmiranje, evakuacija, poziv vatrogasnoj službi; početno gašenje samo ako je bezbjedno	Pregled sistema, zbrinjavanje otpada i sanacija zahvaćenog prostora
Prosipanje ulja/tečnosti	Zaustaviti izvor, ograditi zonu, koristiti apsorber	Prikupiti kontaminirani materijal i predati prema vrsti otpada
Kvar kanalizacije	Ograničiti korišćenje, spriječiti razlivanje	Hitna popravka, čišćenje i dezinfekcija
Curenje rashladnog fluida	Isključiti opremu i provjetriti prostor gdje je potrebno	Intervencija stručnog serviser a i kontrola sistema
Nestanak električne energije / kvar	Obezbijediti bezbjednost korisnika i liftova	Pregled instalacije prije ponovnog normalnog rada
Saobraćajni incident	Obezbijediti mjesto i pomoći ugroženima	Ukloniti eventualno prosute tečnosti i osloboditi komunikaciju

6.14. Mjere održavanja instalacija i tehničkih sistema

Uspostaviti plan preventivnog održavanja elektroinstalacija, liftova, klimatizacije, ventilacije, vodovoda, kanalizacije i protivpožarne opreme.

Servise obavljati preko stručnih lica u skladu sa vrstom opreme i tehničkim zahtjevima.

Voditi računa da otpadni djelovi i potrošni materijal nastali servisom budu uklonjeni iz objekta i pravilno zbrinuti.

Svaku neuobičajenu buku, vibraciju, miris, pregrijavanje ili curenje tretirati kao signal za tehničku provjeru.

Nakon većeg kvara izvršiti provjeru ispravnosti sistema prije vraćanja u normalan režim rada.

6.15. Mjere klimatske otpornosti

Prije sezone intenzivnih padavina pregledati i očistiti krovne odvode, slivnike i kanale.

Tokom ljetnjih toplotnih talasa obezbijediti ispravan i energetski racionalan rad ventilacije i hlađenja.

Održavati zelene površine kao lokalni element ublažavanja zagrijavanja i poboljšanja mikroklima.

Pri budućoj zamjeni opreme uzeti u obzir energetske efikasnost i rad u uslovima visokih spoljašnjih temperatura.

Pratiti pojavu zadržavanja atmosfere vode na lokaciji i, ako se uoči ponavljajući problem, tehnički provjeriti kapacitet i stanje odvodnje.

6.16. Mjere za smanjenje kumulativnih uticaja

Kako se predmetni objekat nalazi u već opterećenoj urbanoj sredini, mjere koje smanjuju njegov pojedinačni doprinos imaju značaj i za kumulativno stanje.

Optimizovati termine dostave i izbjegavati nepotrebno zadržavanje dostavnih vozila.

Održavati opremu tako da se ne povećava buka iznad njenog uobičajenog tehničkog nivoa.

Racionalno koristiti energiju i vodu.

Odvajati reciklabilnu ambalažu i time smanjiti količinu miješanog otpada.

Održavati zelene i otvorene površine urednim i funkcionalnim.

6.17. Postupanje u slučaju pritužbi i vanrednih zapažanja

Pritužba korisnika ili stanovništva na buku, miris, otpad, saobraćaj ili drugi uticaj treba da bude provjerena u odnosu na konkretan izvor i vrijeme pojave. Ako se utvrdi da je uzrok povezan sa objektom, potrebno je bez odlaganja preduzeti korektivnu mjeru.

Ponavljanje iste pojave nakon korektivne mjere predstavlja razlog za detaljniju tehničku provjeru i, gdje je opravdano, angažovanje stručnog ili ovlaštenog lica za mjerenje ili pregled.

6.18. Evidencije i interna kontrola

Radi dokazivanja urednog upravljanja preporučljivo je sistematizovati postojeće servisne i operativne evidencije. Nije potrebno stvarati nepotrebnu administraciju, već čuvati dokumentaciju koja potvrđuje sprovođenje relevantnih mjera.

evidencije i potvrde o servisiranju protivpožarne opreme;

servisnu dokumentaciju za liftove, klimatizaciju i drugu značajnu tehničku opremu;

dokumentaciju o predaji posebnih tokova otpada, kada nastanu;

evidenciju značajnijih kvarova, akcidenata i preduzetih korektivnih mjera;

rezultate eventualnih mjerenja buke ili drugih parametara, ako budu sprovedena.

6.19. Praćenje stanja i potreba za dodatnim mjerenjima

Na osnovu karaktera djelatnosti nije opravdano unaprijed propisivati kontinuirani industrijski monitoring emisija koje objekat nema. Praćenje treba biti proporcionalno stvarnim izvorima uticaja.

Redovna interna kontrola treba da obuhvati stanje odvodnje, urednost prostora za otpad, pojavu curenja, rad tehničke opreme, stanje saobraćajnih površina i prohodnost protivpožarnih i evakuacionih pravaca.

Dodatna stručna mjerenja opravdana su kada postoji konkretan razlog: ponovljena pritužba na buku, sumnja na neispravan rad opreme, zahtjev nadležnog organa ili promjena opreme/djelatnosti koja može promijeniti karakter emisija.

6.20. Plan postupanja po vrstama uticaja

Oblast	Preventivna mjera	Kontrola	Reakcija
Vode	Ispravna kanalizacija i odvodnja	Vizuelna kontrola / održavanje	Zaustaviti izvor i sanirati kvar
Zemljište	Uredne površine, bez servisiranja vozila	Kontrola curenja i otpada	Apsorbent, prikupljanje, sanacija
Vazduh	Efikasna dostava, bez rada motora u mjestu	Praćenje režima saobraćaja	Korekcija organizacije / servis opreme
Buka	Održavana oprema, organizovana dostava	Pritužbe i tehnička kontrola	Servis / mjerenje ako je potrebno
Otpad	Odvojeno sakupljanje gdje je primjenljivo	Urednost i dinamika odvoza	Uklanjanje i pravilna predaja
Požar	Ispravni sistemi i slobodni putevi	Periodične kontrole	Evakuacija i intervencija
Energija	Efikasna oprema i režim rada	Potrošnja / stanje opreme	Servis i optimizacija
Saobraćaj	Odvojeni tokovi i kratka dostava	Kontrola pristupa i parkiranja	Reorganizacija problematične tačke

6.21. Završna obaveza nosioca projekta

Nosilac projekta je dužan da objekat koristi i održava na način kojim se sprječava zagađivanje životne sredine i ugrožavanje zdravlja i bezbjednosti ljudi. Mjere navedene u ovom poglavlju predstavljaju međusobno povezanu cjelinu i treba ih primjenjivati tokom čitavog perioda korišćenja objekta.

Poseban prioritet imaju uredno upravljanje otpadom i vodama, kontrola saobraćaja i buke, održavanje tehničkih sistema i protivpožarna zaštita. Pravovremeno održavanje i reagovanje na uočenu nepravilnost predstavlja najefikasniji način da se spriječi prerastanje manjeg operativnog problema u značajniji uticaj.

Ukoliko se u budućnosti promijeni namjena objekta, uvede tehnološki proces ili oprema koja bitno mijenja karakter emisija, otpadnih voda, otpada, buke ili rizika, potrebno je ponovo sagledati primjenjivost definisanih mjera i obaveze prema nadležnom organu.

ZAKLJUČNA OCJENA

Ocjena karaktera i značajnosti uticaja

Predmet ovog Zahtjeva je sagledavanje potrebe izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu **za potrebe legalizacije za postojeći poslovno-komercijalni objekat DOO IRENE IMMOBILIARE PODGORICA na Zabjelu**, u kojem se nastavlja postojeća poslovno-komercijalna i skladišna funkcija. Analiza je izvršena u odnosu na postojeće stanje lokacije, funkcionalne i tehničke karakteristike objekta, način njegovog korišćenja i raspoložive podatke o stanju životne sredine.

Lokacija je dio već izgrađenog i urbanizovanog područja. Projekat ne podrazumijeva zauzimanje novih prirodnih staništa niti, prema dokumentaciji koja je bila osnov za ovaj Zahtjev, uvođenje proizvodnog tehnološkog procesa sa kontinuiranim procesnim emisijama, tehnološkim otpadnim vodama ili drugim pritiscima karakterističnim za industrijska postrojenja.

Mogući uticaji redovnog korišćenja objekta prvenstveno su povezani sa saobraćajem zaposlenih, kupaca i dostave, bukom, potrošnjom vode i električne energije, nastankom komunalnog i ambalažnog otpada, sanitarnim otpadnim vodama, atmosferskim vodama sa uređenih površina i radom tehničkih sistema. Po svom karakteru, ovi uticaji su pretežno lokalni, ograničenog intenziteta i upravljivi primjenom mjera definisanih u ovom Zahtjevu.

Posebna pažnja posvećena je kvalitetu vazduha zbog postojećeg urbanog opterećenja šireg područja Zabjela. Predmetni objekat nema industrijski stacionarni izvor emisija; njegov mogući doprinos prvenstveno je vezan za saobraćaj. Zbog toga su racionalna organizacija dostave, smanjenje nepotrebnog rada motora i uredno održavanje pristupnih i manipulativnih površina odgovarajuće preventivne mjere.

Sa aspekta voda i zemljišta, najvažnije je uredno funkcionisanje kanalizacionog i sistema atmosferske odvodnje, pravilno upravljanje otpadom i brzo reagovanje na eventualno prosipanje tečnosti. U redovnim uslovima rada ne očekuje se uticaj koji bi doveo do značajne promjene kvaliteta površinskih ili podzemnih voda odnosno zemljišta.

U pogledu biodiverziteta i pejzaža, predmetna lokacija je već antropogeno izmijenjena i izgrađena. Redovno korišćenje postojećeg objekta ne podrazumijeva novu fragmentaciju staništa, uklanjanje prirodne vegetacije niti promjenu postojećeg građevinskog volumena.

Najznačajniji potencijalni vanredni događaj predstavlja **požar**, zbog mogućih posljedica po ljude, imovinu i životnu sredinu. Zbog toga su održavanje protivpožarne opreme i instalacija, prohodnost evakuacionih puteva, odgovarajuća organizacija skladištenja i dostupnost interventnim službama izdvojeni kao prioritetne mjere.

Sagledavanjem intenziteta, trajanja, prostornog obuhvata, vjerovatnoće, reverzibilnosti i kumulativnog djelovanja identifikovanih uticaja, nije utvrđen redovni operativni uticaj koji bi, pojedinačno posmatran, imao veliki prostorni obuhvat, visok intenzitet i trajne nepovratne posljedice po životnu sredinu. Kumulativni aspekt je najrelevantniji kod saobraćaja, buke i kvaliteta vazduha, zbog postojećeg urbanog opterećenja.

Na osnovu sprovedene analize karakteristika projekta, karakteristika lokacije i vrste i karakteristika mogućih uticaja, u skladu sa kriterijumima propisanim Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu, može se zaključiti da redovno korišćenje postojećeg poslovno-komercijalnog objekta DOO IRENE IMMOBILIARE PODGORICA na Zabjelu, uz dosljednu primjenu mjera zaštite definisanih u poglavlju 6 ovog Zahtjeva, ne može imati značajan negativan uticaj na životnu sredinu.

Nosilac projekta se obavezuje da će mjere iz poglavlja 6 primjenjivati tokom čitavog perioda korišćenja objekta, kao i da će, u slučaju promjene namjene, uvođenja tehnološkog procesa ili rekonstrukcije kojom se bitno mijenjaju karakteristike opisane u ovom Zahtjevu, nadležnom organu podnijeti novi zahtjev u skladu sa propisima.

7. IZVORI PODATAKA

List nepokretnosti broj 6483 – prepis, KO Podgorica III, eKatastar, stanje/štampa 28.09.2026. godine.
Etažna razrada predmetnog poslovno-komercijalnog objekta.

Katastarski/geodetski prikaz lokacije – KO Podgorica III.

Tehnička dokumentacija za poslovno-komercijalni objekat „Irene Immobiliare“ d.o.o. Podgorica, 2010. godine, korišćena za tehničke i funkcionalne karakteristike objekta.

Informacija o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2024. godinu, Agencija za zaštitu životne sredine / nadležno ministarstvo.

Raspoloživi podaci državnog monitoringa kvaliteta vazduha za Podgoricu, uključujući mjerno mjesto Podgorica 3 – kružni tok Zabjelo.

Raspoloživi podaci o stanju životne sredine i karakteristikama šireg područja Glavnog grada Podgorice relevantni za predmetnu lokaciju.

Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sa važećim izmjenama, uključujući Zakon o izmjeni Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 70/26).

Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/19), sa važećom izmjenom objavljenom u „Službenom listu Crne Gore“, br. 75/26.

Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu – važeći tekst/objava Ministarstva ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera od 15.09.2026. godine.

Propisi iz oblasti zaštite životne sredine koji uređuju upravljanje otpadom, zaštitu vazduha, zaštitu od buke, vode, zaštitu prirode i zaštitu od požara, u dijelu u kojem su primjenjivi na karakter i način korišćenja predmetnog poslovno-komercijalnog objekta.

PRILOZI ZAHTJEVA

Uz Zahtjev se prilaže dokumentacija koja omogućava identifikaciju nepokretnosti, položaja i funkcionalne organizacije postojećeg objekta. Radi preglednosti, prilozi se označavaju rednim brojem i odvajaju naslovnim listom.

Oznaka	Dokument
Prilog 1	List nepokretnosti broj 6483 – prepis, KO Podgorica III, eKatastar od 28.09.2026. godine.
Prilog 2	Etažna razrada poslovno-komercijalnog objekta.
Prilog 3	Katastarski/geodetski prikaz lokacije – KO Podgorica III.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 28.09.2026 11:54

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICADatum: 28.09.2026 11:54
KO: PODGORICA III**LIST NEPOKRETNOSTI 6483 - PREPIS**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
3722/2		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	330	1.55
3722/3		39	14.01.2022	ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	1513	7.11
3722/4		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	42	0.20
3722/5		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	405	1.90
3723/2	1	39	14.01.2022	ZABJELO	Poslovne zgrade u vanprivredi PRAVNI PROPIS	1269	0.00
3723/2	2	39		ZABJELO	Pomoćna zgrada PRAVNI PROPIS	6	0.00
3723/2		39	02.12.2022	ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	720	3.38
3723/4		39		ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	566	2.66
3723/7		39	02.12.2022	ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS	19	0.09
3724/3		39	02.12.2022	ZABJELO	Livada 3. klase PRAVNI PROPIS	215	1.23
3724/5		39	02.12.2022	ZABJELO	Livada 3. klase PRAVNI PROPIS	19	0.11
						5104	18.23

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DOO IRENE IMM BILIARE PODGORICA *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3723/2	1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRAĐENJE	0	DVOSPRATNI POSL. OBJ. SA SUTER. I PRIZEM 1269	Svojina 1/1 DOO IRENE IMM BILIARE PODGORICA * *
3723/2	1	Skladište GRAĐENJE	1	Suteren 579	Svojina 1/1 DOO IRENE IMM BILIARE PODGORICA * *
3723/2	1	Poslovni prostor u vanprivredi GRAĐENJE	2	Prizemlje 4074	Svojina 1/1 DOO IRENE IMM BILIARE PODGORICA * *
3723/2	2	Pomoćna zgrada PRAVNI PROPIS	202	PRIZEMNA ZGRADA 6	Svojina 1/1 DOO IRENE IMM BILIARE PODGORICA * *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
3722/2	0		4	Livada 4. klase	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3722/2	0		5	Livada 4. klase	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ

					SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3722/2	0		6	Livada 4. klase	13.11.2021 Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3722/3	0		4	Livada 4. klase	04.12.2019 Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3722/3	0		5	Livada 4. klase	11.08.2020 Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3722/3	0		6	Livada 4. klase	13.11.2021 Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3722/4	0		4	Livada 4. klase	04.12.2019 Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3722/4	0		5	Livada 4. klase	11.08.2020 Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA

3722/4	0		6	Livada 4. klase	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3722/5	0		4	Livada 4. klase	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3722/5	0		5	Livada 4. klase	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3722/5	0		6	Livada 4. klase	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/2	0		4	Livada 4. klase	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/2	0		5	Livada 4. klase	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/2	0		6	Livada 4. klase	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG

						BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/2	1	1	4	Skladište	14.01.2022	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/2	1	1	5	Skladište	14.01.2022	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/2	1	1	6	Skladište	14.01.2022	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/2	1	2	4	Poslovni prostor u vanprivredi	14.01.2022	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/2	1	2	5	Poslovni prostor u vanprivredi	14.01.2022	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/2	1	2	6	Poslovni prostor u vanprivredi	14.01.2022	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/2	1		1	Poslovne zgrade u	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD.

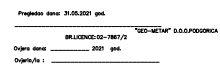
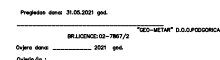
				vanprivredi		HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/2	1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	14.01.2022	Nema dozvolu OBJ.BR.1 (SA PRIPADAJUĆIM PD1 I PD2) NEMA DOZVOLU
3723/2	1		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/2	1		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/2	1		4	Poslovne zgrade u vanprivredi	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/2	1		5	Poslovne zgrade u vanprivredi	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/2	1		6	Poslovne zgrade u vanprivredi	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/2	2		1	Pomoćna zgrada	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO

						CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/2	2		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu
3723/2	2		2	Pomoćna zgrada	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/2	2		3	Pomoćna zgrada	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/2	2		4	Pomoćna zgrada	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/2	2		5	Pomoćna zgrada	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/2	2		6	Pomoćna zgrada	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/4	0		4	Livada 4. klase	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I

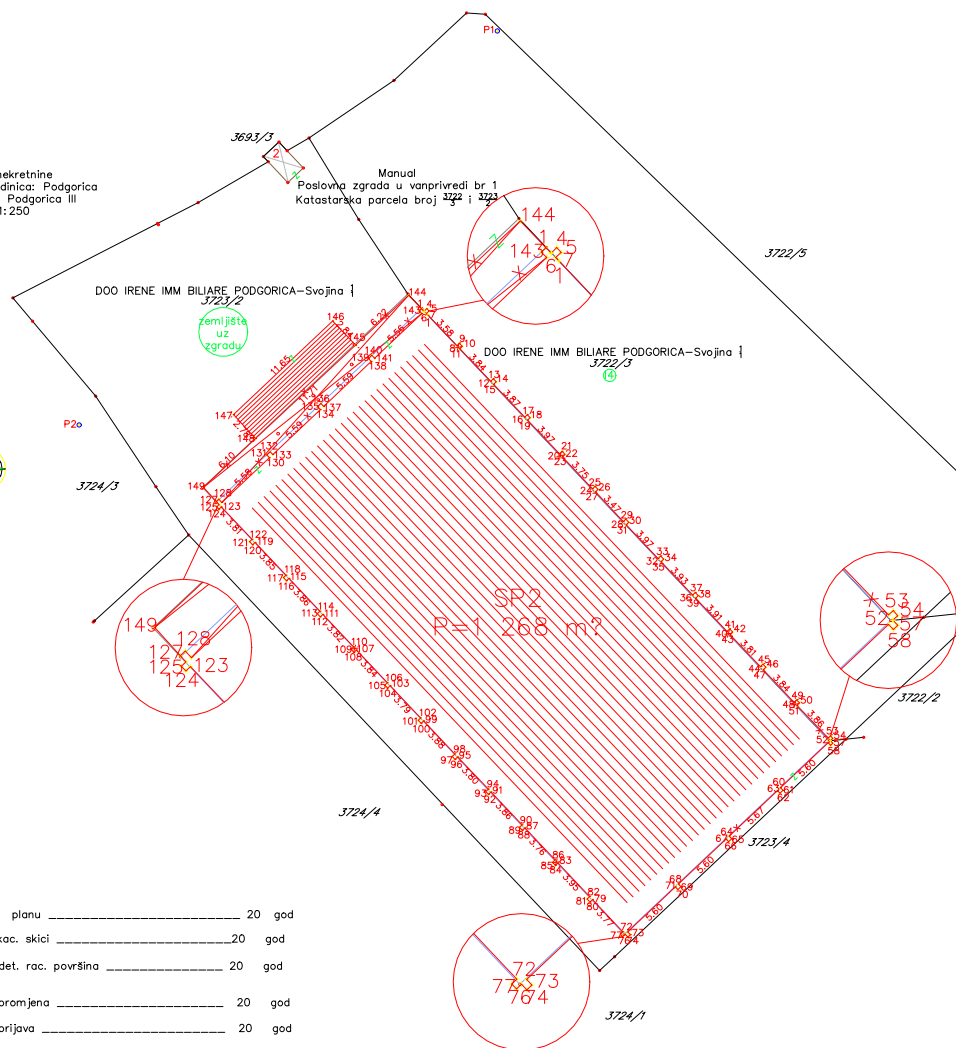
						RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/4	0		5	Livada 4. klase	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/4	0		6	Livada 4. klase	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/7	0		1	Livada 4. klase	02.12.2022	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3723/7	0		2	Livada 4. klase	02.12.2022	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3723/7	0		3	Livada 4. klase	02.12.2022	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3723/7	0		4	Livada 4. klase	23.02.2026	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije ZABILJEŽBA POSTUPKA EKSPROPRIJACIJE U KORIST GLAVNOG GRADA PODGORICA-DIREKCIJE ZA IMOVINU ZA EKSPROPRIJACIJU ZA ULICU IVA VIZINA U ZAHVATU DUP-A ZABJELO 8
3724/3	0		4	Livada 3. klase	04.12.2019	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE

						IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3724/3	0		5	Livada 3. klase	11.08.2020	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3724/3	0		6	Livada 3. klase	13.11.2021	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3724/5	0		1	Livada 3. klase	02.12.2022	Hipoteka UPIS HIPOTEKE PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 1548/2019 OD 29.11.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNICI ROCKY PISTOLATO CASCH&CARRY DOO PODGORICA IRENE IMMOBILIARE DOO PODGORICA RAŠKOVIĆ BORIS I RAŠKOVIĆ IGOR U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA LOVČEN BANKE AD PODGORICA U IZNOSU OD 815.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE 84 MJESECA + ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + ZABILJEŽBA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
3724/5	0		2	Livada 3. klase	02.12.2022	Hipoteka HIP.NAREDNOG REDA PO OSNOVU ANEKSA UZZ 622/20 OD 30.07.2020 G (UZZ 1548/19) POVJ. LOVČEN BANKA DUG 815.000.00 E ROK 28.02.2028 G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA
3724/5	0		3	Livada 3. klase	02.12.2022	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE U KORIST GLAVNOG GRADA PG A PO OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA GLAVNOG GRADA PG BR. 15-411/20-117926 OD 23.12.2020.GOD U IZNOSU OD 96.277,64 EURA
3724/5	0		4	Livada 3. klase	23.02.2026	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije ZABILJEŽBA POSTUPKA EKSPROPRIJACIJE U KORIST GLAVNOG GRADA PODGORICA-DIREKCIJE ZA IMOVINU ZA EKSPROPRIJACIJU ZA ULICU IVA VIZINA U ZAHVATU DUP-A ZABJELO 8

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Podnosilac	Sadržina
	3723	7	0		919	22547	2025	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA EKSPOPORIJACIJU ULICE IVA VIZINA KO PG 3 LN 7597 PARC 3571/44 ...
	3724	3	0		917	3307	2022	IRENE IMMOBILIARE	ZA UKNJIŽBU PARCELACIJE KO PG 3 PARC 3693/1 3693/3 3723/2 ...
	3724	5	0		919	22547	2025	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA EKSPOPORIJACIJU ULICE IVA VIZINA KO PG 3 LN 7597 PARC 3571/44 ...



CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Podružna jedinica: Podgorica
Kat. Opština: Podgorica III
oznaka: R=1:250



SKICA PREMJERA br.
Broj katastarskog plana :
Tah. zapisnik: sveska str.
Veza sa ranijom skicom premjera: br./god.

Provedeno
U kat. planu 20 god
U indikac. skici 20 god
Redni broj :
Spisak det. rac. površina 20 god
Spisak promjena 20 god
Spisak prijava 20 god

Snimio i obradio: Crvenica Petar geod.tehn.