

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

POSTOJEĆI	TURISTIČKI	OBJEKAT	–	POSTUPAK	LEGALIZACIJE
KP 990 i 995 KO GRADINA, OPŠTINA PLJEVLJA					

Nosilac projekta: Slavko Bošković

Oktober 2026. godine

Sadržaj

1.	OPŠTE INFORMACIJE.....	4
1.1.	Podaci o nosiocu projekta.....	4
1.2.	Glavni podaci o projektu	4
2.	OPIS LOKACIJE PROJEKTA	4
2.1.	Administrativni i katastarski položaj	4
2.2.	Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta	4
2.3.	Kartografski prikaz i raspored objekata	5
2.4.	Šire geografske i reljefne karakteristike	6
2.5.	Klimatske karakteristike	6
2.6.	Vazduh	7
2.7.	Vode i vodosnabdijevanje.....	7
2.8.	Zemljište i prirodni resursi	7
2.9.	Biodiverzitet, šumske oblasti i apsorpcioni kapacitet.....	7
2.10.	Zaštićena područja i Natura 2000	7
2.11.	Pejzaž i postojeće stanje lokacije.....	7
2.12.	Geomorfološke i reljefne karakteristike	9
2.13.	Geološke i hidrogeološke karakteristike.....	9
2.14.	Hidrografske i hidrološke karakteristike.....	10
2.15.	Zemljište i pedološke karakteristike.....	10
2.16.	Klima i mikroklimatske osobine	10
2.17.	Flora, vegetacija i fauna šireg područja.....	10
2.18.	Pejzažne i ekološke karakteristike	11
2.19.	Biodiverzitet Opštine Pljevlja – širi ekološki kontekst.....	11
2.20.	Staništa od značaja za Evropsku uniju i ekološka povezanost	12
2.21.	Zaštićena područja, EMERALD i Natura 2000 – kontekst Opštine Pljevlja	12
2.22.	Kartografski prikaz terenskog Natura 2000 istraživanja i tumačenje oznaka.....	13
2.23.	Državni monitoring životne sredine za 2024. godinu - relevantni podaci za Gradinu i Pljevlja	14
3.	KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA.....	16
3.1.	Fizičke karakteristike i postojeće stanje	16
3.2.	Funkcionalna organizacija i kapacitet	18
3.3.	Turistička namjena	18
3.4.	Restoran.....	18
3.5.	Garažni dio, parking i transport.....	18
3.6.	Vodosnabdijevanje i korišćenje vode	18
3.7.	Otpadne vode	18
3.8.	Energija, grijanje i hlađenje	18
3.9.	Korišćenje prirodnih resursa	18
3.10.	Upravljanje otpadom.....	19
3.11.	Emisije, buka, vibracije, toplota i zračenja	19
3.11.1.	Okvirni operativni pokazatelji kapaciteta.....	19
3.12.	Rizik od udesa, velikih nesreća i klimatskih događaja	20
3.13.	Rizici za ljudsko zdravlje	20
3.14.	Kumuliranje sa drugim projektima	20

ZAHTEJ ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA – KP 990 i 995 KO GRADINA	
3.17. Funkcionalni tokovi resursa, korisnika i otpada.....	20
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	21
4.1. Veličina i prostorni obuhvat uticaja.....	21
4.2. Priroda uticaja	21
4.3. Jačina i složenost uticaja	22
4.4. Vjerovatnoća uticaja	22
4.5. Nastanak, trajanje, učestalost i ponavljanje	22
4.6. Prekogranična priroda uticaja	22
4.7. Kumulativni uticaj.....	22
4.8. Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja	22
4.9. Matrica karakteristika uticaja.....	22
4.10. Uporedni pregled osjetljivosti i očekivanog rezidualnog uticaja	23
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU	24
5.1. Uticaj na površinske i podzemne vode.....	24
5.2. Uticaj na zemljište	24
5.3. Uticaj na kvalitet vazduha	25
5.4. Uticaj buke i vibracija	25
5.5. Uticaj na biodiverzitet i šumsko okruženje	25
5.6. Uticaj na pejzaž	25
5.7. Uticaj otpada	25
5.8. Uticaj korišćenja prirodnih resursa	25
5.9. Uticaj garaže i saobraćaja	26
5.10. Uticaj na zdravlje i bezbjednost ljudi	26
5.11. Kumulativni uticaji	26
5.12. Uticaji u slučaju udesa i prirodnih hazarda	26
5.13. Ukupni značaj mogućih uticaja	26
6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA	26
6.1. Opšte i organizacione mjere	26
6.2. Mjere zaštite voda.....	27
6.3. Mjere zaštite zemljišta i upravljanja atmosferskim vodama	28
6.4. Mjere zaštite vazduha i racionalnog korišćenja energije.....	29
6.5. Mjere zaštite od buke.....	29
6.6. Mjere upravljanja otpadom	30
6.7. Mjere zaštite biodiverziteta i pejzaža	31
6.8. Mjere zaštite od požara i udesa	32
6.9. Mjere prilagođavanja klimatskim i zimskim uslovima.....	33
6.10. Program interne kontrole	34
7. IZVORI PODATAKA	34
Zaključna ocjena za postupak odlučivanja.....	35
PRILOZI.....	36
Prilog 1. Fotodokumentacija postojećeg stanja	36
Prilog 2. Geodetski elaborat – odabrani relevantni izvodi	38

OPŠTE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nosiocu projekta

PODATAK	OPIS
Ime i prezime	Slavko Bošković
Adresa	selo Slatka bb, pošta Pavino Polje – Bijelo Polje
Telefon	+381 62 800 0040
E-mail	infokonsalting@proton.me

1.2. Glavni podaci o projektu

PODATAK	OPIS
Pun naziv projekta	Postojeći turistički objekat – postupak legalizacije
Lokacija	KP 990 i 995 KO Gradina, Opština Pljevlja
List nepokretnosti u geodetskom elaboratu	LN 72
Katastarska namjena glavnog objekta	Zgrade u turizmu
Površina glavnog objekta u V listu	333 m ²
Godina izgradnje prema geodetskom zapisniku	2024.
Stvarna funkcionalna namjena	Turistički objekat: 14 apartmana, restoran i garaža
Smještajni kapacitet	28 gostiju – 14 dvokrevetnih smještajnih jedinica
Parking	20 parking mjesta

2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA

2.1. Administrativni i katastarski položaj

Lokacija se nalazi u KO Gradina, na teritoriji Opštine Pljevlja. Geodetski elaborat obuhvata KP 990 i KP 995, LN 72. Uviđaj i snimanje objekata br. 2 i 3 izvršeni su 20.12.2024. godine. U zapisniku geodetskog elaborata navedeno je da objekat br. 2 u površini od 3 m² i objekat br. 3 u površini od 36 m² prelaze na KP 1000, evidentiranu na drugog nosioca prava. Ovaj podatak se prenosi kao činjenica iz geodetske dokumentacije, bez pravnog tumačenja imovinskih odnosa.

2.2. Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta

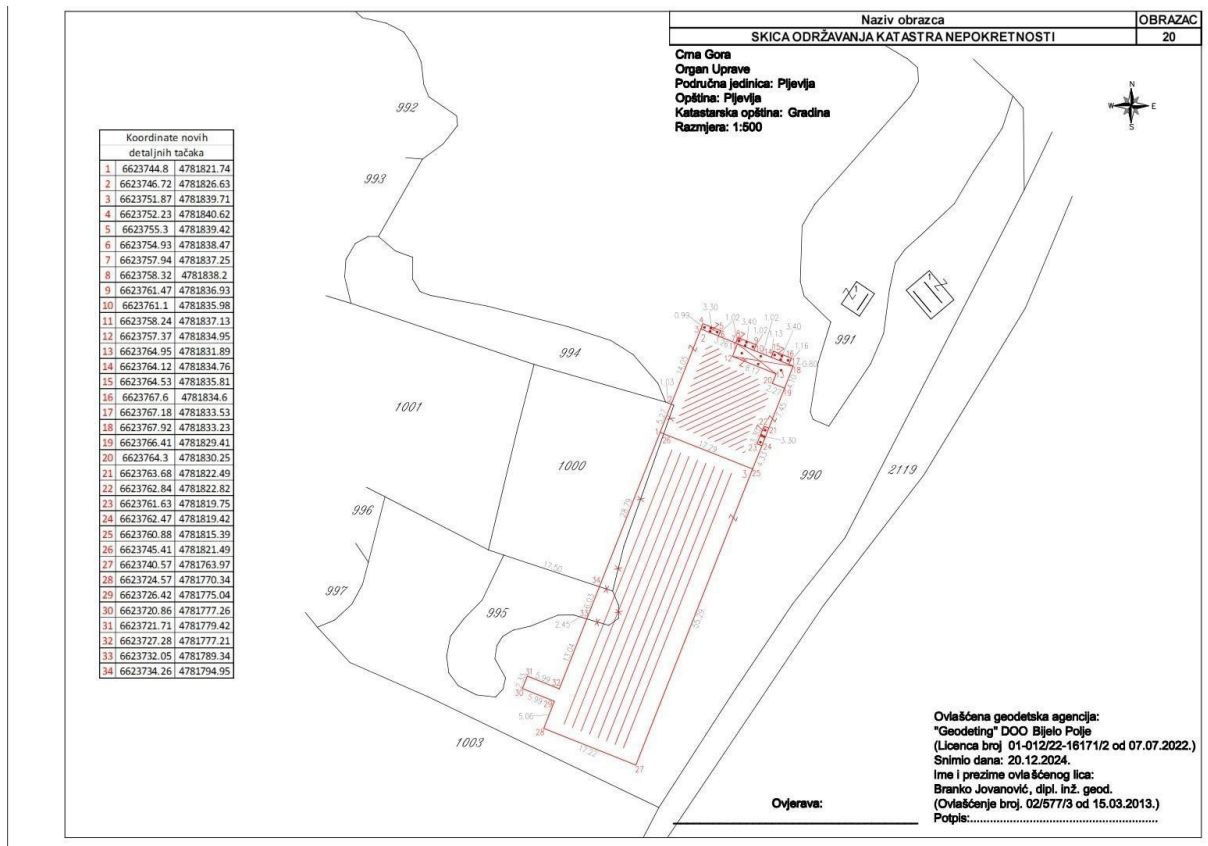
Prema novom stanju A lista iz geodetskog elaborata, na KP 990 evidentirani su zemljište pod objektom površine 333 m², zemljište pod objektom površine 967 m², livada 7. klase površine 7.802 m² i dvorište površine 500 m², dok je na KP 995 evidentirana šuma 7. klase površine 282 m². U prikazu elaborata ukupna površina obuhvata, uključujući i prikazani dio KP 1000, iznosi 10.674 m². Ovakva struktura ukazuje na neposredan kontakt izgrađenih površina sa ruralnim i šumskim zemljištem.

CRNA GORA			Katastarska opština				Gradina		
Uprava za nekretnine			Opština				Pljevlja		
NOVO STANJE									
Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Oblin prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata	Priljeđa
								m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	72	Bošković Milorad Slavko 2310981280012	990	1	Svojina	1/1	Porodična stambena zgrada	30	
				2			Zemljište pod objektom	333	
				3			Zemljište pod objektom	967	
							Livada 7. klase	7802	
							Dvorište	500	
			995				Šume 7. klase	282	
2	52	Marković Nikola Dragojle	1000		Svojina	1/1	Livada 7. klase	760	
U K U P N O :							10674		
Pregledao i ovjerio: _____									
Bijelo Polje, 20.12.2024.				Obradio: Branko Jovanović, dipl. inž. geod. ovlaštenje br.02/577/3 "Gendetine" d.o.o. _____					
M.P.									

Slika 1. Izvod iz geodetskog elaborata – A list, novo stanje (KP 990 i 995 KO Gradina).

2.3. Kartografski prikaz i raspored objekata

Pravilnik zahtijeva kartografski prikaz odgovarajuće razmjere i kopiju plana katastarskih parcela sa rasporedom objekata. Dokumentacija sadrži situacioni prikaz iz geodetskog elaborata i kartografski prikaz terenskog Natura 2000 istraživanja, koji omogućavaju prostorno sagledavanje predmetnih parcela. Za habitatno tumačenje mjerodavni su atributni podaci odgovarajućeg GIS sloja.



Slika 2. Situacioni prikaz iz geodetskog elaborata za predmetnu lokaciju.

2.4. Šire geografske i reljefne karakteristike

Opština Pljevlja pripada sjevernom dijelu Crne Gore i odlikuje se izraženom prostornom i visinskom raznovrsnošću. Smjenjuju se kotlinske cjeline, riječne doline, visoravni, brdski i planinski predjeli, šumski kompleksi, livade i druga ruralna zemljišta. Zbog takve heterogenosti, opšti podaci za pljevaljsku kotlinu koriste se kao širi kontekst, dok se stanje mikrolokacije Gradina procjenjuje na osnovu geodetskih, fotografskih i GIS podataka.

Reljef je za projekat značajan zbog pristupa, parkinga, površinskog oticanja i mogućnosti lokalne erozije. Postojeće uređene površine treba održavati tako da koncentrisano oticanje sa krovova, prilaza i parkinga ne izaziva spiranje zemljišta, stvaranje jaruga ili oštećenje okolne vegetacije.

2.5. Klimatske karakteristike

Šire pljevaljsko područje ima kontinentalne i planinske klimatske karakteristike. U nižim djelovima kotline tokom hladnijeg dijela godine mogu se javljati nepovoljni meteorološki uslovi koji pogoduju zadržavanju zagađujućih materija. Takve pojave se ne pripisuju automatski konkretnoj ruralnoj lokaciji Gradina bez lokacijskih mjerenja, ali predstavljaju razlog da se emisije iz grijanja drže na najmanjem praktično ostvarivom nivou.

Za turistički objekat klimatski uslovi utiču na dužinu grijne sezone, potrošnju energije, zimsko održavanje prilaza i parkinga, zaštitu instalacija od smrzavanja i bezbjednost gostiju. Intenzivne padavine, snijeg, naglo topljenje snijega i sušni periodi uzimaju se u obzir kroz mjere održavanja i zaštite od požara.

2.6. Vazduh

Kvalitet vazduha je značajna tema zaštite životne sredine Opštine Pljevlja zbog dugotrajnog uticaja energetskih, industrijskih, saobraćajnih i individualnih izvora, uz specifične meteorološke uslove. Predmetni projekat nije industrijski izvor: emisije su vezane prvenstveno za grijanje na pelet i drvo i za motorna vozila. Ipak, u širem pljevaljskom kontekstu opravdano je insistirati na kvalitetnom gorivu, efikasnom sagorijevanju, redovnom održavanju ložišta i dimovodnih kanala i zabrani spaljivanja otpada.

2.7. Vode i vodosnabdijevanje

Šire područje pripada slivu Čehotine sa pritokama i lokalnim izvorima. Predmetni objekat nije priključen na javni vodovod; voda se obezbjeđuje preko prirodnog izvora i bunara na zemljištu vlasnika. U ovoj fazi se ne navodi izdašnost izvora niti se vrše proračuni koji nijesu zasnovani na mjerenjima.

Značaj voda za screening proizlazi prvenstveno iz veze između lokalnog vodosnabdijevanja i individualnog sistema otpadnih voda. Preventivni pristup zahtijeva da sistem prihvata otpadnih voda bude vodonepropusan i uredno održavan, kako bi se isključilo nekontrolisano procjeđivanje u zemljište i podzemne vode.

2.8. Zemljište i prirodni resursi

Geodetski podaci potvrđuju da se izgrađene i uređene površine nalaze u kontaktu sa livadom, dvorištem i šumskim zemljištem. U redovnom radu objekta ne očekuje se značajna dodatna potrošnja zemljišta ukoliko se funkcija zadrži u postojećem obuhvatu. Potencijalni lokalni pritisci na tlo odnose se na otpadne vode, eventualno curenje iz vozila, nepravilno skladištenje otpada i eroziju neuređenih površina.

2.9. Biodiverzitet, šumske oblasti i apsorpcioni kapacitet

Planinske i šumske oblasti su prema Pravilniku posebno relevantne pri ocjeni apsorpcionog kapaciteta sredine. Geodetski elaborat evidentira šumu 7. klase na KP 995, dok šire okruženje karakterišu ruralne i šumske površine. Bez posebnog biološkog istraživanja ne navode se konkretne zaštićene vrste niti se pretpostavlja prisustvo određenih stanišnih tipova.

U eksploataciji su najvažniji indirektni pritisci: širenje parkinga, gaženje vegetacije, nekontrolisano odlaganje otpada, noćno osvjetljenje, buka i povećano prisustvo ljudi. Ograničavanje aktivnosti na postojeće uređene površine i očuvanje okolne vegetacije značajno smanjuju ove uticaje.

2.10. Zaštićena područja i Natura 2000

Za KP 990 i 995 KO Gradina raspoloživ je kartografski prikaz terenskog Natura 2000 istraživanja, prikazan u nastavku dokumentacije. Prikaz omogućava prostorno sagledavanje predmetnih parcela u odnosu na kartirani obuhvat, ali bez legende i atributnih podataka ne predstavlja osnov za pripisivanje konkretnog Natura 2000 habitatnog koda pojedinačnoj parceli niti za konačno određivanje granice ekološke mreže.

2.11. Pejzaž i postojeće stanje lokacije

Fotodokumentacija pokazuje postojeći višespratni objekat savremene arhitekture, sa kamenim fasadnim oblogama, većim staklenim površinama i terasama, u neposrednom kontaktu sa ruralnim i šumskim okruženjem. Glavni vizuelni uticaj već je nastao izgradnjom. Dalji kvalitet uklapanja zavisi od završnog uređenja partera, očuvanja vegetacije, kontrolisanog osvjetljenja i izbjegavanja nepotrebnog širenja tvrdih površina.



Slika 3. Postojeće stanje turističkog objekta – KO Gradina.



Slika 4. Postojeće stanje turističkog objekta – KO Gradina.



Slika 5. Postojeće stanje turističkog objekta – KO Gradina.

2.12. Geomorfološke i reljefne karakteristike

Šire područje Opštine Pljevlja odlikuje se izrazito razuđenim reljefom i velikim visinskim razlikama. Lokalni plan zaštite životne sredine navodi raspon od približno 505 m u dolini Čehotine do 2.238 m na Ljubišnji, što uslovljava izraženu vertikalnu zonalnost klime, zemljišta i vegetacije. U okviru opštine smjenjuju se kotlinska proširenja, doline vodotoka, blago zatalasani brdski predjeli, visoravni, klisure i planinski masivi. Takva morfologija utiče na pravce površinskog oticanja, mikroklimu, erozione procese i prostorni raspored šumskih i travnih zajednica.

Za predmetne parcele nijesu raspoloživi detaljni geomorfološki presjeci niti precizna klasifikacija reljefnog oblika. Zbog toga se opštinske karakteristike koriste kao širi prostorni okvir, dok se mikrolokacijski zaključci ograničavaju na stanje vidljivo iz geodetske dokumentacije i fotodokumentacije.

2.13. Geološke i hidrogeološke karakteristike

Geološka građa pljevaljskog područja je složena i uslovljena dugim geološkim razvojem sjevernog dijela Crne Gore. U širem prostoru javljaju se karbonatne i silikatne podloge, dok Lokalni plan, opisujući dolinu i klisuru Čehotine, posebno evidentira krečnjačke i dolomitične padine, a u pojedinim višim i zatalasanim predjelima navodi dublja silikatna tla. Ovakva raznovrsnost podloge odražava se na propusnost terena, razvoj zemljišta, vegetaciju i način kretanja površinskih i podzemnih voda.

Za predmetnu mikrolokaciju nijesu raspoloživi podaci geološkog ili geotehničkog elaborata na osnovu kojih bi se moglo pouzdano utvrditi koja geološka jedinica neposredno izgrađuje predmetnu mikrolokaciju, kolika je njena vodopropusnost niti na kojoj dubini se nalaze podzemne vode. Zbog toga se u procjeni primjenjuje konzervativan pristup: spriječiti infiltraciju zagađujućih materija u tlo, održavati uređene površine i ne dozvoliti nekontrolisano ispuštanje tečnosti. Za garažni i parking dio turističkog

kompleksa ovo je značajno prvenstveno zbog mogućeg manjeg akcidentnog curenja goriva, ulja ili drugih tečnosti iz parkiranih vozila.

2.14. Hidrografske i hidrološke karakteristike

Teritorija Opštine Pljevlja pripada slivovima Čehotine, Tare i, u znatno manjem obimu, Lima. Najveći dio teritorije drenira Čehotina, koja je prema veličini sliva i količinama vode najznačajniji vodotok opštine. Tari gravitira približno četvrtina teritorije, dok slivu Lima pripada manji dio preko Poblačnice. Ovakva slivna podjela pokazuje da su površinske i podzemne vode važan receptor pri razmatranju svakog lokalnog zahvata.

Lokalni plan posebno ukazuje na osjetljivost kvaliteta voda Čehotine usljed istorijskog urbanog i industrijskog opterećenja. Istovremeno, strateški dokumenti Opštine izdvajaju sliv Tare i ležišta izdanskih voda sliva Čehotine kao značajne zone sa aspekta vodnih resursa. Za predmetne parcele nijesu raspoloživi lokacijski podaci o postojanju stalnog ili povremenog vodotoka na parceli, nivou podzemne vode, pravcu podzemnog toka ili pripadnosti konkretnoj hidrogeološkoj jedinici. Zato se ne izvodi zaključak o neposrednoj hidrološkoj vezi sa određenim vodotokom bez GIS/hidrološke provjere.

U praktičnom smislu, za postojeće objekte je najvažnije kontrolisati atmosfersko oticanje sa uređenih površina i spriječiti da eventualno zagađena voda dospije u zemljište ili prirodne recipijente. Na parkingu, garažnom i pristupnom dijelu potrebno je spriječiti spiranje eventualnih tragova naftnih derivata sa uređenih površina.

2.15. Zemljište i pedološke karakteristike

Na nivou opštine značajan dio prostora čine poljoprivredne i šumske površine. Strateški plan Opštine navodi da među zemljištima dominiraju plitka do srednje duboka humusno-smeđa zemljišta i planinske crnice, uz lokalne razlike uslovljene nagibom, geološkom podlogom, vlažnošću i načinom korišćenja. Lokalni plan ukazuje da su dominantni pritisci na zemljište u pojedinim djelovima opštine povezani sa rudarstvom, energetikom i istorijskom industrijskom djelatnošću. Ti podaci predstavljaju opštinski kontekst i ne mogu se automatski prenijeti na KO Gradina.

Za predmetne parcele relevantni su konkretni katastarski i geodetski podaci o načinu korišćenja zemljišta. Za predmetni turistički kompleks zaštita okolnog neizgrađenog tla od prosipanja goriva i ulja iz vozila, nepravilnog odlaganja otpada i nekontrolisanog širenja manipulativnih površina predstavlja važnu preventivnu mjeru.

2.16. Klima i mikroklimatske osobine

Klimatske prilike pljevaljskog područja snažno su povezane sa reljefom i nadmorskom visinom. Lokalni plan posebno opisuje nepovoljne zimske pojave u Pljevaljskoj kotlini: česte tišine, temperaturne inverzije, „jezera hladnog vazduha“ i radijacione magle koje mogu pogodovati dužem zadržavanju zagađujućih materija. Ove pojave su naročito relevantne za gradsko i kotlinsko područje i ne treba ih bez mjerenja poistovjećivati sa stanjem na lokaciji Gradina.

Za KO Gradina, kao ruralni prostor, relevantni su sezonske niske temperature, sniježni period, intenzivne padavine, smrzavanje i otapanje, kao i lokalni vjetrovi i mikroklimatske razlike uslovljene ekspozicijom i vegetacijom. U procjeni se zato uzimaju u obzir zimska prohodnost pristupa, odvodnjavanje, zaštita instalacija i povećani požarni rizik tokom sušnih perioda.

2.17. Flora, vegetacija i fauna šireg područja

Lokalni plan Pljevalja opisuje veoma raznovrsnu šumsku vegetaciju, uslovljenu visinskim rasponom i različitim reljefnim i mikroklimatskim uslovima. Kao najzastupljenije vrste drveća navode se smrča,

jela, crni i bijeli bor i bukva, uz kitnjak, crni i obični grab. U višim položajima razvijene su šume četinarara, dok su u nižim predjelima zastupljene različite listopadne i mješovite zajednice. Dokument evidentira i više tipova staništa od značaja za zaštitu, uključujući planinske livade, bukove, hrastovo-grabove i planinske smrčeve šume.

Fauna opštine ocijenjena je kao raznovrsna zbog heterogenosti staništa, ali Lokalni plan naglašava da sistematska istraživanja faune za cijelu opštinu nijesu sprovedena i da se dostupni podaci odnose na pojedine grupe i lokalitete. Zbog toga se vrste navedene za područje Pljevalja ne mogu automatski evidentirati kao prisutne na KP u KO Gradina. Za mikrolokaciju je potrebno zadržati ovu metodološku ogradu, a status konkretnih staništa i odnos prema Natura 2000 području tumačiti u granicama raspoloživih kartografskih i atributnih podataka.

2.18. Pejzažne i ekološke karakteristike

Širi ruralni prostor Pljevalja karakteriše mozaik šuma, livada, pašnjaka, poljoprivrednih površina, naselja i saobraćajne infrastrukture. Ekološka vrijednost takvog prostora proizlazi iz kontinuiteta vegetacije, očuvanosti tla i povezanosti prirodnih i poluprirodnih staništa. Za postojeće objekte u KO Gradina osnovni cilj nije analiza građevinske faze, koja je završena, već sprečavanje dodatnog zauzimanja zemljišta i sekundarnih pritisa tokom korišćenja.

U tom smislu treba zadržati aktivnosti u postojećem funkcionalnom obuhvatu, očuvati okolnu vegetaciju, spriječiti nekontrolisano odlaganje otpada, ograničiti nepotrebno osvjjetljenje prema okolnom prostoru i obezbijediti uredno odvodnjavanje. Odnos parcela prema ekološkoj mreži i drugim režimima zaštite tumači se na osnovu raspoloživog kartografskog prikaza, uz metodološko ograničenje da konkretni habitatni kodovi nijesu vidljivi bez atributnih GIS podataka.

2.19. Biodiverzitet Opštine Pljevlja – širi ekološki kontekst

Područje Opštine Pljevlja odlikuje se izraženom raznovrsnošću staništa, što je posljedica velikog visinskog raspona, složenog reljefa, geološke podloge, razgranate hidrografske mreže i prelaza od kotlinskih i riječnih do brdsko-planinskih ekosistema. Na širem području razvijene su listopadne, mješovite i četinarske šume, livadska i pašnjačka staništa, karbonatne stijene i litice, kao i riječna i riparijalna staništa uz Čehotinu i njene pritoke. U šumskom pojasu kao karakteristične vrste drveća navode se smrča, jela, crni i bijeli bor, bukva, kitnjak i grab, dok se uz vodotoke razvijaju higrofilne zajednice sa jovom, jasenom, vrbama i drugom priobalnom vegetacijom.

Dokumentacija za mHE „Otilovići“, zasnovana i na terenskim istraživanjima sprovedenim u junu 2022. godine na dijelu gornjeg toka Čehotine, potvrđuje visok biodiverzitetski potencijal šireg pljevaljskog područja. U okolini brane i uz Čehotinu evidentirane su tri balkanske endemične biljne vrste – *Onosma stellulata*, *Genista sylvestris* subsp. *dalmatica* i *Edraianthus tenuifolius* – kao i četiri vrste orhideja zaštićene nacionalnim propisima: *Gymnadenia conopsea*, *Ophrys scolopax* ssp. *cornuta*, *Orchis militaris* i *Dactylorhiza cordigera*. Ovi nalazi odnose se na područje Otilovića i gornjeg toka Čehotine i ne predstavljaju potvrdu njihovog prisustva na predmetnim parcelama u KO Gradina, ali su relevantni za opis biodiverzitetskog značaja šire teritorije Opštine Pljevlja.

Fauna Opštine Pljevlja nije u cjelini sistematski i višegodišnje istražena. Dostupni podaci ipak ukazuju na raznovrsnu faunu šumskih, livadskih, stjenovitih i vodenih staništa. Za šire područje navode se srna, divlja svinja, vuk, mrki medvjed, divlja mačka, lisica, kune i druge vrste sisara, dok je sliv Čehotine naročito značajan za vidru (*Lutra lutra*) i vodenu faunu. Prisustvo navedenih vrsta na KP 990/995 odnosno KP 985/987 KO Gradina ne može se zaključiti bez terenskog pregleda i/ili odgovarajućih zvaničnih podataka.

2.20. Staništa od značaja za Evropsku uniju i ekološka povezanost

Na području Opštine Pljevlja evidentiran je veći broj tipova staništa koji korespondiraju NATURA 2000 tipologiji. U dostupnoj lokalnoj i projektnoj dokumentaciji za pljevaljsko područje navode se, između ostalog, riječna i riparijalna staništa, karbonatne stijene sa hazmofitskom vegetacijom, livade košanice, bukove, hrastovo-grabove i smrčeve šume, kao i aluvijalne šume crne johe i gorskog jasena. Terenska istraživanja na području Otilovića posebno su registrovala šljunkovite obale planinskih rijeka (NATURA 2000 kod 3220), vegetaciju karbonatnih stijena i fragmentarno zastupljene aluvijalne šume crne johe i gorskog jasena (91E0).

Ovi podaci imaju karakter šireg ekološkog konteksta. Ne prenose se automatski na KO Gradina niti se na osnovu njih može tvrditi da su predmetne parcele dio konkretnog NATURA 2000 staništa. Za predmetni postupak relevantno je da GIS provjera obuhvati ne samo formalnu granicu predloženog područja ekološke mreže, već i položaj parcela u odnosu na evidentirana staništa, vodotoke, šumske komplekse i moguće ekološke koridore. Ukoliko se utvrdi prostorna ili funkcionalna povezanost sa ekološki značajnim područjem, opis i mjere zaštite treba prilagoditi konkretnim ciljnim vrstama i staništima.

2.21. Zaštićena područja, EMERALD i Natura 2000 – kontekst Opštine Pljevlja

Za Opštinu Pljevlja posebno je značajna dolina rijeke Čehotine. Dokumentacija za mHE „Otilovići“ navodi da planirano zaštićeno područje Park prirode „Gornji tok rijeke Čehotine“ prostorno pripada zvanično nominovanom EMERALD sajtu ME0000001 „Valley of Cehotina river“ (Dolina rijeke Čehotine). Za područje Gornjeg toka Čehotine izrađena je Studija zaštite, a u dostupnoj dokumentaciji se navodi obuhvat integrisanog riječnog, priobalnog i kopnenog šumskog područja od brane Otilovičkog jezera uzvodno prema Krakalicama i Vrulji, kao i Kozičkom rijekom.

Na državnom nivou Vlada Crne Gore je u junu 2026. objavila Informaciju o Predlogu područja ekološke mreže (Natura 2000) u Crnoj Gori. Zbog toga se za predmetne parcele mora koristiti aktuelna zvanična GIS provjera, a ne samo stariji strateški ili planski prikazi. Do dobijanja takve provjere u ovom dokumentu se ne izvodi zaključak da li KP 990 i 995 pripadaju ili ne pripadaju predloženoj ekološkoj mreži Natura 2000, EMERALD području ili drugom zaštićenom području.

Sa stanovišta procjene uticaja, postojanje vrijednih prirodnih područja na teritoriji Opštine Pljevlja nalaže konzervativan pristup: očuvanje postojeće vegetacije van neposredno korišćenih površina, sprečavanje nekontrolisanog ispuštanja otpadnih voda i otpada, zaštitu zemljišta i voda od akcidentnog zagađenja, ograničavanje nepotrebnog osvijetljenja i buke i izbjegavanje aktivnosti koje bi mogle izazvati fragmentaciju ili degradaciju prirodnih staništa. Konačna procjena osjetljivosti mikrolokacije treba da bude usklađena sa rezultatom GIS/Natura provjere.

Sa aspekta predmetnog projekta, opisane prirodne vrijednosti šireg područja opravdavaju konzervativan pristup zaštiti zemljišta, površinskih i podzemnih voda, postojeće vegetacije i stanišne povezanosti. Sve aktivnosti treba zadržati u okviru već formiranih i izgrađenih površina, uz sprečavanje nekontrolisanog odlaganja otpada, ispuštanja zagađujućih materija i nepotrebnog zauzimanja okolnog zemljišta.

Tokom 2026. godine sproveden je postupak utvrđivanja Predloga područja ekološke mreže Natura 2000 za kopneni dio Crne Gore, a nakon usvajanja Predlog je dostavljen Evropskoj komisiji. Zbog toga se u ovom zahtjevu razlikuju: postojeća i nominovana EMERALD područja, podaci o Natura 2000 tipovima staništa i vrstama u širem području, te konkretan položaj predmetnih parcela prema granicama predložene ekološke mreže. Odnos predmetnih parcela u KO Gradina prema granicama ekološke mreže tumači se na osnovu raspoloživog kartografskog prikaza i mjerodavnih GIS podataka.

Fauna šireg područja Pljevalja vezana je za šumske, planinske, kraške i vodene ekosisteme. Dokumentacija za sliv Čehotine ukazuje na pogodne uslove za krupne sisare šumskih ekosistema, uključujući srnu, divlju svinju, vuka i mrkog medvjeda, dok vodna mreža Čehotine predstavlja značajno stanište vidre (*Lutra lutra*). Otilovička istraživanja posebno potvrđuju značaj riječnog sistema za riblju faunu i makrozoobentos. Ovi podaci se, takođe, koriste kao regionalni ekološki kontekst i ne prenose se automatski na mikrolokaciju Gradine.

Ljubišnja predstavlja drugi naročito značajan planinski i šumski kompleks na teritoriji Opštine Pljevlja. Planska dokumentacija je prepoznaje kao prostor sa značajnim tipovima šumskih i planinskih staništa i vrstama od interesa za zaštitu prirode, dok se u dokumentima Opštine navodi i budući park prirode „Ljubišnja“. Zajedno sa Čehotinom i kanjonsko-planinskim sistemom Tare, ovaj prostor doprinosi ekološkoj povezanosti i ukupnom apsorpcionom kapacitetu prirodne sredine Pljevalja.

Za gornji tok Čehotine izrađena je Studija zaštite za predloženi Park prirode „Gornji tok rijeke Čehotine“. Prema dostupnoj dokumentaciji, područje predloženo za zaštitu obuhvata 1.326,87 ha integrisanog riječnog, priobalnog i kopnenog šumskog prostora, uz zaštitni pojas od 2.782,71 ha. Prostor je povezan sa EMERALD područjem „Dolina rijeke Čehotine“, što potvrđuje značaj očuvanja kontinuiteta riječnih, priobalnih i šumskih ekosistema u opštini.

Dokumentacija za područje Otilovića iz 2026. godine dodatno pokazuje vrijednost riječnog i priobalnog kompleksa Čehotine. Terenska istraživanja u okolini brane i nizvodnom toku evidentirala su, između ostalog, šljunkovite obale planinskih rijeka (Natura 2000 kod 3220) i aluvijalne šume crne johe i gorskog jasena (91E0), kao i balkanske endemične biljne vrste *Onosma stellulata*, *Genista sylvestris* subsp. *dalmatica* i *Edraianthus tenuifolius*. Zabilježene su i nacionalno zaštićene vrste orhideja *Gymnadenia conopsea*, *Ophrys scolopax* ssp. *cornuta*, *Orchis militaris* i *Dactylorhiza cordigera*. Ovi nalazi se odnose na područje Otilovića i Čehotine i koriste se isključivo za karakterizaciju biodiverziteta šireg područja Opštine Pljevlja, a ne kao dokaz prisustva navedenih vrsta na predmetnim parcelama u KO Gradina.

Dolina rijeke Čehotine prepoznata je kao EMERALD područje ME0000001 „Valley of Cehotina river / Dolina rijeke Čehotine“. Planska i strateška dokumentacija za gornji i donji tok Čehotine na teritoriji Opštine Pljevlja evidentira biljne i životinjske vrste od nacionalnog i međunarodnog značaja i više tipova staništa od značaja za Evropsku uniju, među kojima su: 3240 – planinske rijeke i vrbaci sive vrbe duž njihovih obala; 5130 – formacije kleke (*Juniperus communis*) na vrištinama i karbonatnim travnjacima; 6510 – nizijske livade košanice; 8210 – karbonatne stijene sa hazmofitskom vegetacijom; 91E0 – aluvijalne šume crne johe i gorskog jasena; 91L0 – ilirske hrastovo-grabove šume; 91M0 – panonsko-balkanske šume cera i kitnjaka; 9410 – acidofilne planinske šume smrče i 9530 – (sub)mediteranske šume endemičnih crnih borova.

Šire područje Opštine Pljevlja odlikuje se visokom raznovrsnošću prirodnih staništa i prisustvom prostora od nacionalnog i međunarodnog značaja za očuvanje biodiverziteta. U ovom kontekstu posebno se izdvajaju dolina rijeke Čehotine, planinski kompleks Ljubišnje i dio područja Nacionalnog parka „Durmitor“ sa kanjonom rijeke Tare. Navođenje ovih područja služi prikazu šireg ekološkog i konzervacionog konteksta Opštine Pljevlja i ne znači da se predmetne katastarske parcele nalaze unutar njihovih granica.

2.22. Kartografski prikaz terenskog Natura 2000 istraživanja i tumačenje oznaka

Kartografski prikaz terenskog istraživanja sa ortofoto podlogom, na kojem su prikazane predmetne katastarske parcele KP 990 i 995 KO Gradina, zajedno sa okolnim parcelama obuhvaćenim istim kartografskim prikazom. Prikaz se koristi kao stručna prostorna podloga za sagledavanje odnosa predmetnih parcela prema obuhvatu Natura 2000 terenskog kartiranja.



Slika. Kartografski prikaz terenskog Natura 2000 istraživanja sa položajem predmetnih katastarskih parcela.

Na karti su granice katastarskih parcela prikazane crvenim linijama, dok bijele bročane oznake 69, 70, 985, 987, 990 i 995 predstavljaju brojeve katastarskih parcela. Ove oznake su katastarske, a ne Natura 2000 oznake. Dijagonalna žuta šrafura predstavlja tematski sloj Natura 2000/terenskog kartografskog prikaza. S obzirom na to da na raspoloživom prikazu nije data legenda sa nazivom sloja, kodom staništa i atributima poligona, šrafura se u ovoj dokumentaciji tumači kao prikaz obuhvata kartiranja, a ne kao dokaz prisustva određenog Natura 2000 stanišnog tipa na svakoj pojedinačnoj parceli.

U Natura 2000 terminologiji stanišni tipovi iz Priloga I Direktive o staništima označavaju se četvorocifrenim kodovima (npr. 3220, 91E0), dok se prioritetni stanišni tipovi dodatno označavaju zvjezdicom (*). Pri terenskom kartiranju može se ocjenjivati i reprezentativnost staništa kategorijama A, B, C i D. Na kartografskom prikazu nijesu ispisani habitatni kodovi, oznaka prioriteta niti ocjena reprezentativnosti, pa se takvi podaci ne mogu pouzdano pripisati predmetnim parcelama samo na osnovu ove slike.

Kartografski prikaz je značajan jer potvrđuje da je predmetni prostor razmatran u okviru Natura 2000 terenskog/GIS kartiranja. Za konačno određivanje da li pojedina parcela ulazi u granice predloženog područja ekološke mreže i koji je konkretan stanišni tip na njoj evidentiran, mjerodavni su atributni podaci odgovarajućeg GIS sloja i rezultati terenskog kartiranja. Zbog toga se ovaj prikaz u zahtjevu koristi kao dopuna opisu lokacije i biodiverziteta, bez izvođenja zaključka o konkretnom habitatnom kodu koji nije vidljiv na dostavljenoj karti.

2.23. Državni monitoring životne sredine za 2024. godinu - relevantni podaci za Gradinu i Pljevlja

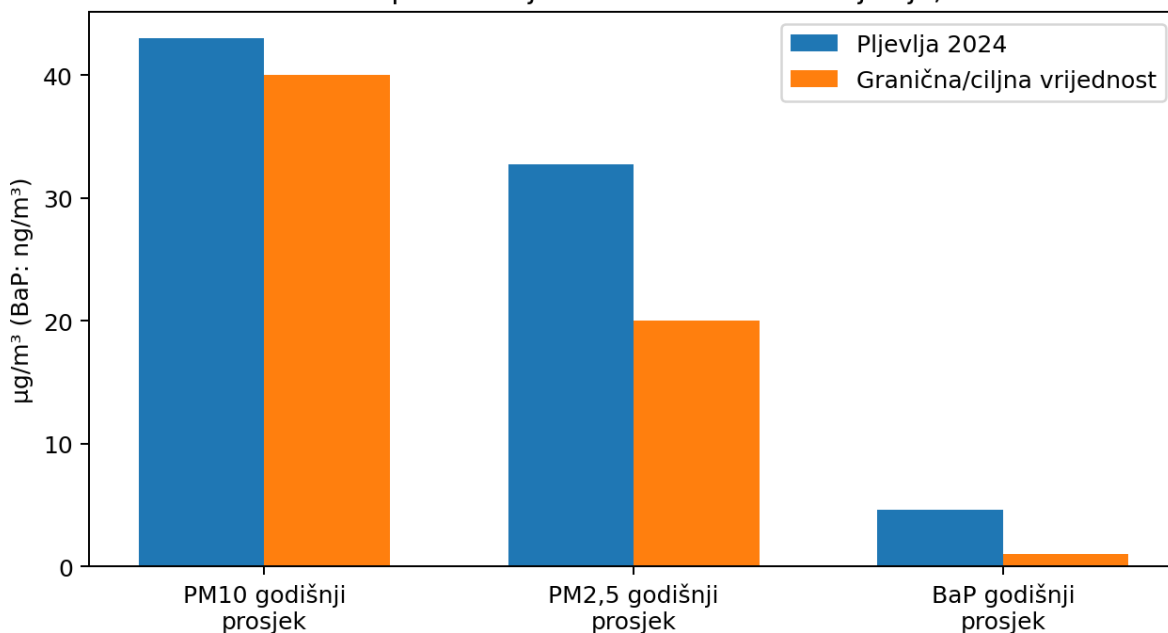
Za dopunu opisa postojećeg stanja korišćena je Informacija o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2024. godinu Agencije za zaštitu životne sredine. Posebno je značajno što Državna mreža za praćenje kvaliteta vazduha sadrži ruralnu mjernu stanicu nazvanu „Gradina“, na kojoj se prate NO, NO₂, NO_x, SO₂, O₃, CH₄, ukupni ugljovodonici i živa. Međutim, automatska stanica Gradina je tokom

najvećeg dijela 2024. godine bila van funkcije zbog problema sa napajanjem električnom energijom, pa raspoloživi obuhvat mjerenja nije dovoljan za ocjenu kvaliteta vazduha na tom mjernom mjestu. Zbog toga se u ovom zahtjevu ne izvode brojčani zaključci o kvalitetu vazduha na mikrolokaciji predmetnih parcela na osnovu stanice Gradina.

Za širi opštinski kontekst koriste se validirani podaci urbane pozadinske stanice Gagovića imanje u Pljevljima. Tokom 2024. godine zabilježeno je pet prekoračenja jednočasovne granične vrijednosti SO₂ i dva prekoračenja dnevne granične vrijednosti. PM₁₀ je tokom 95 dana bio iznad dnevne granične vrijednosti, a srednja godišnja koncentracija iznosila je 43 µg/m³. Srednja godišnja koncentracija PM_{2,5} iznosila je 32,76 µg/m³, dok je srednja godišnja vrijednost benzo(a)pirena iznosila 4,59 ng/m³. Ovi rezultati karakterišu širi pljevaljski vazdušni basen i ne predstavljaju mjerenje na KP 990 i 995 KO Gradina.

Pokazatelj - Pljevlja, 2024.	Rezultat	Referentna vrijednost	Tumačenje za zahtjev
SO ₂ - satna prekoračenja	5	dozvoljeno 24	širi opštinski kontekst
SO ₂ - dnevna prekoračenja	2	granična 125 µg/m ³	širi opštinski kontekst
PM ₁₀ - dani prekoračenja	95	dozvoljeno 35	izraženo opterećenje
PM ₁₀ - godišnji prosjek	43 µg/m ³	40 µg/m ³	iznad granične vrijednosti
PM _{2,5} - godišnji prosjek	32,76 µg/m ³	20 µg/m ³	iznad granične vrijednosti
Benzo(a)piren - godišnji prosjek	4,59 ng/m ³	1 ng/m ³	iznad ciljne vrijednosti

Referentni pokazatelji kvaliteta vazduha - Pljevlja, 2024.



Grafik 1. Referentni pokazatelji kvaliteta vazduha za Pljevlja u 2024. godini - poređenje sa graničnim/ciljnim vrijednostima.

Monitoring buke za 2024. godinu sproveden je u centru Pljevalja, u Ulici Kralja Petra 36. Izmjerene vrijednosti iznosile su L_{day} 59,3 dB, L_{evening} 59,5 dB, L_{nigh}t 53,9 dB i L_{den} 58,2 dB; dnevni i večernji

indikator nijesu prelazili graničnu vrijednost od 60 dB, dok je noćni indikator bio iznad granične vrijednosti od 50 dB. Pošto je riječ o gradskom mjernom mjestu u zoni mješovite namjene, rezultati se navode samo kao opštinski referentni podatak i nijesu reprezentativni za ruralnu mikrolokaciju predmetnog turističkog objekta.

Podaci o zemljištu iz Informacije za 2024. godinu odnose se na uzorkovanja kod konkretnih industrijskih i rudarskih operatera u Pljevljima (npr. Maljevac, Šula, Bare, Rajčevo brdo, Otilovići i PK Potrlica). Zbog izrazito lokalnog karaktera tih izvora i mjernih mjesta, rezultati se ne prenose na KP 990 i 995 KO Gradina. Za predmetnu lokaciju relevantan je preventivni pristup zaštiti tla i eventualno lokacijsko ispitivanje samo ako za to nastane stručna ili upravna potreba.

3. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA

3.1. Fizičke karakteristike i postojeće stanje

Prema V listu geodetskog elaborata, objekat br. 2 na KP 990 evidentiran je kao „Zgrade u turizmu“, površine 333 m², svojina 1/1, osnov sticanja građenje. Etažna razrada sadrži poslovne, stambene/smještajne, zajedničke i garažne djelove. Geodetski elaborat prikazuje poslovne prostore od 62 m² i 203 m², više posebnih stambenih/smještajnih i zajedničkih djelova, kao i garažne djelove.

U istom elaboratu objekat br. 3 na KP 990 evidentiran je kao garaža površine 967 m², sa posebnim djelovima garažne namjene. Ukupna površina posebnih djelova prikazana u V listu iznosi 1.818 m². Ovi podaci se koriste kao geodetski evidentirano stanje, Funkcionalnu cjelinu čine 14 apartmana, restoran i garaža.

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA – KP 990 i 995 KO GRADINA

CRNA GORA			Katastarska opština										Gradina	
Uprava za nekretnine			Opština										Pljevlja	
NOVO STANJE														
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Godina izgradnje	Osnov prava	Obim prava	Nacin korišćenja objekta / dijela objekta	Površina m ²	Površina objekta zgrade m ²	Osnov sticanja
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
V LIST (podaci o objektima i posebnm djelovima objekata)														
1	72	Bošković Milorad Slavko 2310981280012	990	2	P2PN			2024	Svojina	1/1	Zgrade u turizmu	333		Građenje
			990	2	P	1	4				Poslovni prostor		62	
						2	2				Zajedničke prostorije		16	
						3	6				Poslovni prostor		203	
					P1	4	2				Zajedničke prostorije		45	
						5	0.9				Stambeni prostor		21	
						6	0.9				Stambeni prostor		21	
						7	0.9				Stambeni prostor		20	
						8	0.9				Stambeni prostor		20	
						9	0.9				Stambeni prostor		20	
						10	0.9				Zajedničke prostorije		22	
						11	0.9				Stambeni prostor		23	
						12	0.9				Stambeni prostor		21	
					P2	13	2				Zajedničke prostorije		36	
						14	10				Stambeni prostor		45	
						15	0.9				Zajedničke prostorije		35	
						16	0.9				Stambeni prostor		20	
						17	0.9				Stambeni prostor		23	
						18	0.9				Stambeni prostor		24	
						19	0.9				Stambeni prostor		21	
					PN	20	1				Zajedničke prostorije		15	
						21	10				Stambeni prostor		176	
2	72	Bošković Milorad Slavko 2310981280012	990	3	P			2024	Svojina	1/1	Garaža	967		Građenje
			990	3	P	1					Garaža kao dio zgrade		135	
						2					Garaža kao dio zgrade		126	
						3					Garaža kao dio zgrade		668	
											U K U P N O :		1818	m ²
Pregledao i ovjerio: _____														

Bijelo Polje, 20.12.2024.

M.P.

Obradio: Branko Jovanović, dipl. inž. geod.
ovlaštenje br.02/577/3
"Geodeting" d.o.o. _____

Slika 6. Izvod iz geodetskog elaborata – V list, novo stanje i etažna razrada.

3.2. Funkcionalna organizacija i kapacitet

Osnovnu funkciju čini 14 dvokrevetnih apartmana, odnosno smještajni kapacitet od 28 gostiju. Prateće funkcije su restoran i garažni prostor. Ovaj kapacitet predstavlja osnovu za kvalitativno sagledavanje intenziteta potrošnje vode i energije, nastanka otpada i otpadnih voda, saobraćaja i drugih operativnih uticaja. Broj zaposlenih nije korišćen kao parametar procjene jer nije potreban za pouzdanu ocjenu navedenih tokova na osnovu raspoloživih podataka.

3.3. Turistička namjena

Nosilac projekta objekat opisuje kao sadržaj zdravstvenog turizma. U ovoj dokumentaciji termin se koristi u širem wellness, rekreativnom i turističkom smislu: smještaj, odmor, boravak u prirodi i ugostiteljska usluga. Ne tvrdi se postojanje medicinskih procedura, terapijskih usluga ili ljekovitih svojstava lokacije za koje nije dostavljena stručna dokumentacija.

3.4. Restoran

Restoran predstavlja funkcionalno značajan dio projekta sa aspekta životne sredine. Njegov rad podrazumijeva potrošnju vode, nastanak kuhinjskih otpadnih voda, biorazgradivog otpada, ambalaže i otpadnih jestivih ulja i masti. Organizacija mora obezbijediti odvojeno sakupljanje ulja i masti, dovoljno često uklanjanje biorazgradivog otpada i sprečavanje unošenja većih količina masti i čvrstog otpada u septički sistem.

3.5. Garažni dio, parking i transport

Garaža se u ovom predmetu tretira kao prateća funkcija turističkog objekta. Ne pretpostavlja se servisiranje, pranje vozila, zamjena ulja ili skladištenje goriva. Ako bi se takve aktivnosti naknadno uspostavile, morale bi biti posebno razmotrene. Postojeći parking kapacitet iznosi 20 mjesta. Saobraćaj čine vozila gostiju, dostava restorana i povremena servisna i komunalna vozila.

3.6. Vodosnabdijevanje i korišćenje vode

Voda se obezbjeđuje iz prirodnog izvora i bunara na zemljištu vlasnika. Potrošnja je vezana za sanitarne potrebe gostiju, restoran, čišćenje i održavanje objekta. Ne iznosi se numerički vodni bilans bez pouzdanih mjerenja. Racionalna potrošnja i održavanje sistema vodosnabdijevanja predstavljaju osnovne mjere zaštite lokalnog resursa.

3.7. Otpadne vode

Sanitarno-fekalne otpadne vode odvođe se u postojeći sistem septičkih jama. Za potrebe ovog zahtjeva sistem se opisuje kao infrastrukturno rješenje koje mora biti izvedeno i održavano u skladu sa potrebnim sanitarnim, tehničkim i ekološkim standardima: vodonepropusno, bez nekontrolisanog ispuštanja u zemljište i vode, uz kontrolisano pražnjenje i odgovarajuće zbrinjavanje sadržaja. Ne navodi se zapremina sistema kada pouzdani tehnički podaci nijesu dostavljeni.

3.8. Energija, grijanje i hlađenje

Grijanje je riješeno kombinacijom kotlarnice na pelet, električnog grijanja i peći na drva, dok se za hlađenje koriste klima uređaji. Relevantni uticaji su potrošnja energije, emisije iz sagorijevanja biomase, nastanak pepela i protivpožarni rizik. Potrebni su kvalitetno gorivo, redovan servis, čišćenje dimovoda i zabrana spaljivanja otpada.

3.9. Korišćenje prirodnih resursa

Tokom redovnog korišćenja projekta najvažniji resursi su voda i energija. Dodatno zauzimanje tla i zemljišta ne očekuje se ako se funkcija zadrži u postojećem obuhvatu. Biodiverzitet se ne koristi kao

resurs u proizvodnom smislu, ali prirodni i šumski ambijent predstavlja osnovnu vrijednost turističkog okruženja i zato zahtijeva očuvanje.

3.10. Upravljanje otpadom

Sistem upravljanja otpadom organizuje se po principu sprečavanja nastanka gdje je moguće, odvojenog sakupljanja na mjestu nastanka, bezbjednog privremenog čuvanja i predaje komunalnom sistemu odnosno odgovarajućem ovlašćenom/registrovanom sakupljaču. Otpad se ne smije spaljivati, zakopavati, odlagati na okolno zemljište ili u šumu niti ispuštati u sistem otpadnih voda.

TOK OTPADA	KATALOŠKI BROJ	SAKUPLJANJE	POSTUPANJE
Papir/karton i papirna ambalaža	20 01 01 / 15 01 01	Odvojene označene posude	Odvojeno sakupljanje/predaja
Staklo	20 01 02 / 15 01 07	Čvrsta odvojena posuda	Predaja sistemu sakupljanja
Plastična i metalna ambalaža	15 01 02 / 15 01 04	Odvojene posude	Odvojeno sakupljanje
Biorazgradivi kuhinjski otpad	20 01 08	Zatvorene posude; često iznošenje	Komunalni ili drugi dozvoljeni tok
Otpadna jestiva ulja i masti	20 01 25	Nepropusne zatvorene posude	Odvojena predaja odgovarajućem sakupljaču
Miješani komunalni otpad	20 03 01	Zatvoreni kontejneri	Redovan odvoz
Baterije	20 01 33* / 20 01 34	Odvojeno, bez oštećenja	Odgovarajući ovlašćeni sakupljač
Sijalice/otpad sa živom	20 01 21*	Zaštićeno od lomljenja	Odgovarajući ovlašćeni sakupljač
Električna i elektronska oprema	20 01 35* / 20 01 36	Odvojeno	Odgovarajući ovlašćeni sakupljač
Pepeo iz biomase	10 01 01, ako odgovara porijeklu i svojstvima	Potpuno ohlađen u nezapaljivoj posudi	Prema potvrđenoj klasifikaciji

Konačna klasifikacija potvrđuje se prema stvarnom porijeklu i svojstvima konkretnog otpada. Prostor za privremeno držanje otpada treba zaštititi od padavina, rasipanja, pristupa životinja i kontakta sa zemljištem i vodama. Otpad iz restorana uklanja se dovoljno često da se spriječe neprijatni mirisi i privlačenje insekata i životinja.

3.11. Emisije, buka, vibracije, toplota i zračenja

Emisije u vazduh potiču prvenstveno iz grijanja na pelet i drvo i iz motornih vozila. Buka potiče od saobraćaja, dostave, tehničke opreme, ventilacije/klimatizacije i uobičajenih aktivnosti gostiju i restorana. Ne očekuju se značajne vibracije, tehnološki izvori toplote izvan sistema grijanja niti izvori jonizujućeg zračenja. Uobičajena električna i komunikaciona oprema predstavlja standardne izvore nejonizujućih polja bez posebnog tehnološkog procesa.

3.11.1. Okvirni operativni pokazatelji kapaciteta

Na osnovu poznatog maksimalnog smještajnog kapaciteta od 28 gostiju u 14 apartmana i raspoloživih 20 parking mjesta mogu se izvesti jednostavni operativni pokazatelji koji ne zahtijevaju uvođenje pretpostavljenih podataka. Prosječni projektovani kapacitet iznosi 2 gosta po apartmanu. Odnos smještajnog kapaciteta i parkinga iznosi 1,40 gosta po parking mjestu, odnosno 0,71 parking mjesto po gostu. Posmatrano prema apartmanima, raspoloživo je približno 1,43 parking mjesta po apartmanu. Ovi

odnosi služe isključivo za sagledavanje funkcionalnog intenziteta korišćenja objekta i potencijalnog saobraćajnog opterećenja; ne predstavljaju normativnu provjeru potrebnog broja parking mjesta.

Operativni pokazatelj	Proračun	Rezultat	Značaj za procjenu
Smještajni kapacitet	28 gostiju / 14 apartmana	2,00 gosta/apartman	osnov za sagledavanje intenziteta korišćenja
Parking prema gostima	20 mjesta / 28 gostiju	0,71 mjesto/gost	indikativno saobraćajno opterećenje
Gosti prema parking mjestu	28 gostiju / 20 mjesta	1,40 gosta/mjesto	indikativni odnos kapaciteta i parkinga
Parking prema apartmanima	20 mjesta / 14 apartmana	1,43 mjesta/apartman	funkcionalni odnos smještaja i parkinga

Tabela: Okviri operativni pokazatelji turističkog objekta.

3.12. Rizik od udesa, velikih nesreća i klimatskih događaja

Relevantni akcidentni događaji su požar u objektu ili kotlarnici, kvar ili preliivanje septičkog sistema, prosipanje ulja ili sredstava za održavanje, prekid vodosnabdijevanja, intenzivne padavine, snijeg i otežan pristup u zimskim uslovima. Šumsko okruženje povećava značaj preventivne zaštite od požara. Projekat ne podrazumijeva skladištenje velikih količina opasnih materija.

3.13. Rizici za ljudsko zdravlje

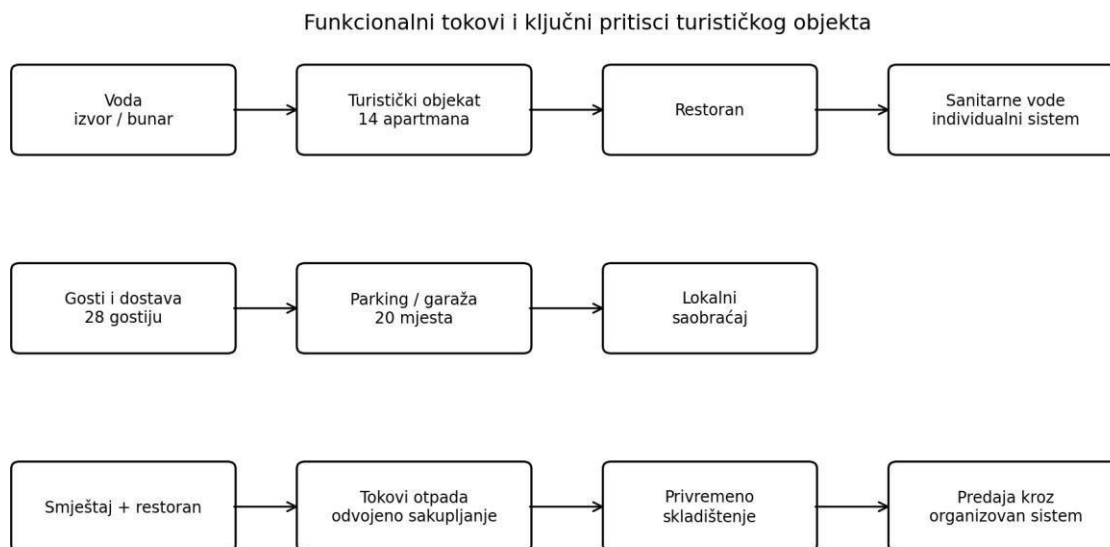
Relevantni aspekti su zdravstvena ispravnost vode prema namjeni, higijena pripreme hrane, ispravnost sistema grijanja i dimovoda, protivpožarna zaštita, bezbjednost pristupa i uredno upravljanje otpadnim vodama i otpadom. Ovi rizici se kontrolišu redovnim sanitarnim, tehničkim i organizacionim procedurama.

3.14. Kumuliranje sa drugim projektima

Kumulativni uticaji, ukoliko postoje drugi funkcionalno povezani objekti u neposrednom okruženju, razmatraju se kroz zbirni saobraćaj, lokalno korišćenje vode, otpadne vode, emisije grijanja, rasvjetu i vizuelni uticaj.

3.17. Funkcionalni tokovi resursa, korisnika i otpada

Funkcionisanje turističkog objekta može se pregledno sagledati kroz tri osnovne grupe tokova: korišćenje vode i nastanak sanitarnih otpadnih voda; dolazak gostiju i dostave sa korišćenjem parkinga i garažnog dijela; te nastanak otpada u smještajnom i restoranskom dijelu. Ovakav prikaz omogućava neposredno povezivanje karakteristika projekta sa potencijalnim pritiscima i mjerama iz Poglavlja 6.



Šema prikazuje veze resursa, korišćenja objekta i tokova koji zahtijevaju upravljanje mjerama zaštite.

Grafik: Funkcionalni tokovi i ključne tačke upravljanja uticajima na životnu sredinu.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U skladu sa Pravilnikom, mogući uticaji se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i projekta, uz ocjenu prostornog obuhvata, prirode, jačine i složenosti, vjerovatnoće, trajanja, učestalosti i ponavljanja, kumulativnog karaktera i mogućnosti efektivnog smanjivanja. Pošto je objekat izgrađen, dominantni predmet ocjene su uticaji redovnog korišćenja i akcidentnih situacija.

4.1. Veličina i prostorni obuhvat uticaja

Većina redovnih uticaja ograničena je na parcelu, neposredno okruženje i pristupni pravac. Potrošnja vode i upravljanje otpadnim vodama imaju potencijalni značaj za lokalne podzemne vode i zemljište, dok su emisije iz grijanja i saobraćaja dio lokalnog vazdušnog opterećenja. Ne očekuje se uticaj na široko geografsko područje koji bi proizlazio iz same veličine projekta.

4.2. Priroda uticaja

PODATAK	OPIS
Vazduh	Direktan, lokalni i uglavnom sezonski uticaj emisija iz grijanja i vozila.
Vode	Potencijalno direktan/indirektan uticaj u slučaju neispravnosti sistema otpadnih voda ili nepravilnog postupanja sa uljima i mastima.
Zemljište	Lokalni uticaj moguć kroz curenje, prosipanje, otpad i eroziju.
Biodiverzitet	Pretežno indirektan: osvjetljenje, buka, prisustvo ljudi, otpad i eventualno širenje uređenih površina.
Pejzaž	Direktna vizuelna promjena već nastala izgradnjom; operativni uticaj zavisi od uređenja i rasvjete.
Buka	Direktan, povremen i lokalni uticaj saobraćaja, dostave i tehničke opreme.

Otpad	Indirektan uticaj na tlo, vode i faunu ako se ne sakuplja i ne predaje pravilno.
-------	--

4.3. Jačina i složenost uticaja

Redovni uticaji nijesu tehnološki složeni i uglavnom su karakteristični za turističko-ugostiteljski objekat ove veličine. Najveću pažnju zahtijeva sistem otpadnih voda zbog individualnog vodosnabdijevanja i kontakta sa ruralnim zemljištem. U pljevaljskom kontekstu dodatnu pažnju zaslužuju emisije iz grijanja, iako predmetni objekat nije dominantan izvor zagađenja vazduha.

4.4. Vjerovatnoća uticaja

Potrošnja vode, nastanak otpada, otpadnih voda, saobraćaj, buka i emisije grijanja izvjesni su tokom rada, ali njihov intenzitet zavisi od popunjenosti i sezone. Akcidentni događaji kao što su požar, prelivanje septičkog sistema ili prosipanje imaju nižu vjerovatnoću, ali mogu imati veći lokalni značaj ako se preventivne mjere ne primjenjuju.

4.5. Nastanak, trajanje, učestalost i ponavljanje

Uticaji smještaja i restorana prate period korišćenja objekta i ponavljaju se sa dolaskom gostiju. Grijanje ima izražen sezonski karakter. Saobraćaj i buka su povremeni i koncentrisani oko dolazaka, odlazaka i dostave. Nastanak otpada je kontinuiran tokom rada, ali se njegov uticaj prekida pravilnim sakupljanjem i redovnim odvozom.

4.6. Prekogranična priroda uticaja

S obzirom na vrstu, kapacitet i lokalni karakter projekta, ne očekuju se prekogranični uticaji.

4.7. Kumulativni uticaj

Kumulativni uticaji, ukoliko postoje drugi funkcionalno povezani objekti u neposrednom okruženju, razmatraju se kroz zbirni saobraćaj, lokalno korišćenje vode, otpadne vode, emisije grijanja, rasvjetu i vizuelni uticaj.

4.8. Mogućnost efektivnog smanjivanja uticaja

Identifikovani uticaji u velikoj mjeri se mogu spriječiti ili svesti na prihvatljiv nivo praktičnim mjerama: vodonepropusnim i održavanim septičkim sistemom, racionalnim korišćenjem vode, odvojenim sakupljanjem otpada, posebnim postupanjem sa jestivim uljima i mastima, održavanjem ložišta, kontrolom parkinga, racionalnom rasvjetom i očuvanjem vegetacije. To znači da kvalitet upravljanja objektom ima neposredan uticaj na ukupni ekološki učinak.

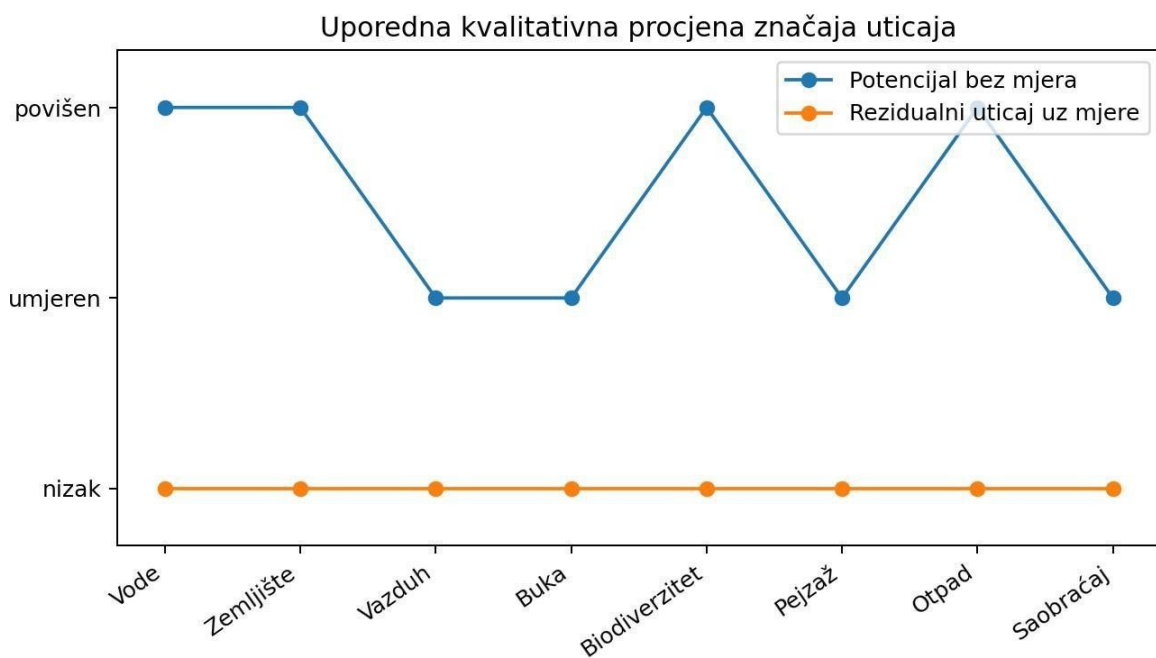
4.9. Matrica karakteristika uticaja

SEGMENT	OBUHVAT	JACHINA	VJEROVATNOCA	TRAJANJE	MOGUĆNOST UBLAŽAVANJA
Vode i podzemne vode	lokalni	srednja u slučaju kvara	niska do srednja	dugotrajan tokom rada	visoka
Zemljište	lokalni	niska do srednja	niska	povremen	visoka
Vazduh	lokalni	niska	visoka u grijnoj sezoni	sezonski	visoka
Buka	neposredno okruženje	niska	srednja	povremena	visoka

Biodiverzitet	neposredno okruženje	niska do srednja	zavisna od ponašanja	dugotrajan indirektni	visoka
Pejzaž	lokalni	srednja – već realizovana	izvjesna	trajna	srednja
Otpad	lokalni	niska uz uredan sistem	izvjesno nastajanje	tokom rada	visoka
Udes/požar	lokalni, potencijalno širi kod šumskog požara	potencijalno veća	niska	kratkotrajan, moguć veći efekat	visoka preventivnim mjerama

4.10. Uporedni pregled osjetljivosti i očekivanog rezidualnog uticaja

Segment	Osjetljivost lokacije	Glavni pritisak	Efekat mjera	Rezidualni značaj
Vode	srednja do povišena	septički sistem, restoran	visok	nizak
Zemljište	srednja	vozila, otpad, atmosferske vode	visok	nizak
Vazduh	srednja	grijanje i vozila	srednji do visok	nizak
Buka	srednja	vozila, oprema, aktivnosti	visok	nizak
Biodiverzitet	srednja do povišena	svjetlost, prisustvo ljudi, širenje površina	visok	nizak
Pejzaž	srednja	postojeći objekat i parter	srednji	nizak
Otpad	srednja	komunalni, kuhinjski i posebni tokovi	visok	nizak
Saobraćaj	niska do srednja	20 parking mjesta, dostava	srednji	nizak



Grafik 2. Kvalitativni prikaz potencijalnog i rezidualnog značaja uticaja nakon primjene mjera zaštite.

Grafički prikaz je kvalitativan i služi objedinjavanju nalaza iz poglavlja 4-6; ne predstavlja rezultat instrumentalnog mjerenja niti numerički model. Ocjena pokazuje da se ključni potencijalni pritisci odnose na vode, zemljište, otpad i biodiverzitet, dok se uz dosljednu primjenu predloženih mjera njihov rezidualni značaj procjenjuje kao nizak i lokalnog karaktera.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Opis se daje u mjeri u kojoj su informacije dostupne, sa posebnim osvrtom na očekivane zagađujuće materije i emisije, nastanak otpada i korišćenje prirodnih resursa – tla, zemljišta, vode i biodiverziteta.

5.1. Uticaj na površinske i podzemne vode

Vode predstavljaju najosjetljiviji receptor predmetnog projekta. Smještajni kapacitet i restoran stvaraju sanitarne i kuhinjske otpadne vode. Kako nema javne kanalizacije, zaštita voda zavisi od pouzdanosti individualnog sistema. U redovnim uslovima, uz vodonepropusan septički sistem, kontrolisano pražnjenje i zabranu ispuštanja ulja, masti, hemikalija i čvrstog otpada, ne očekuje se značajno zagađenje voda.

Najnepovoljniji scenario predstavlja gubitak vodonepropusnosti ili prelivanje, kada bi organske i mikrobiološke materije mogle infiltrirati u zemljište i podzemne vode. Zbog lokalnog vodosnabdijevanja preventivno održavanje ima poseban značaj. Restoranska ulja i masti moraju se odvojeno sakupljati, a ne ispuštati u sistem otpadnih voda.

5.2. Uticaj na zemljište

Najveći dio fizičke promjene zemljišta već je nastao izgradnjom objekta, garaže, pristupa i parkinga. Tokom korišćenja mogući su lokalni uticaji usljed kvara sistema otpadnih voda, prosipanja ulja ili sredstava za održavanje, nepravilnog držanja otpada i koncentrisanog oticanja atmosferskih voda. Uz uređene površine, zatvorene posude, brzu sanaciju prosipanja i održavanje odvodnje, vjerovatnoća značajnog uticaja je mala.

5.3. Uticaj na kvalitet vazduha

Predmetni objekat nema proizvodni proces niti industrijske emisije. Emisije nastaju iz kotlarnice na pelet, povremenog korišćenja drveta i saobraćaja. U kontekstu Pljevalja, gdje je kvalitet vazduha prepoznat kao važan problem životne sredine, opravdano je primijeniti princip minimalnih emisija i kod manjih izvora. Uticaj projekta je lokalni i sezonski, a smanjuje se kvalitetnim gorivom, efikasnim sagorijevanjem, servisiranjem i zabranom spaljivanja otpada.

Pri ocjeni uticaja uzet je u obzir državni monitoring za 2024. godinu. Posebno je važno da stanica Gradina nema dovoljan obuhvat validnih podataka za godišnju ocjenu, dok podaci sa urbane pozadinske stanice u Pljevljima pokazuju opterećenje PM10, PM2,5 i benzo(a)pirenom. Zbog različitog tipa lokacije ovi rezultati se ne pripisuju predmetnim parcelama, ali opravdavaju konzervativan pristup lokalnim emisijama iz grijanja i vozila.

5.4. Uticaj buke i vibracija

Izvori buke su motorna vozila, dostava, rad restorana, klima i ventilaciona oprema i uobičajene aktivnosti gostiju. Ne očekuju se značajne vibracije. Pošto je mirno okruženje dio turističke vrijednosti lokacije, postoji i operativni interes da se buka ograniči: tehničku opremu pravilno montirati i održavati, a dostavu i intenzivnije servisne aktivnosti organizovati pretežno tokom dana.

Monitoring buke u Pljevljima 2024. godine izvršen je na gradskoj lokaciji i ne predstavlja akustičko stanje Gradine. Za predmetni projekat relevantni su lokalni izvori - vozila gostiju i dostave, tehnička oprema i povremene aktivnosti na otvorenom - pa se značaj uticaja procjenjuje prema ruralnom karakteru lokacije i primjeni mjera iz Poglavlja 6.

5.5. Uticaj na biodiverzitet i šumsko okruženje

Direktni uticaj na vegetaciju najvećim dijelom je nastao formiranjem objekta i uređenih površina. U eksploataciji su važniji indirektni pritisci: kretanje ljudi van uređenih zona, noćno osvjjetljenje, otpad, buka, parkiranje i eventualno širenje tvrdih površina. Geodetski evidentirana šuma na KP 995 dodatno opravdava princip očuvanja vegetacije. Status Natura 2000 biće obrađen nakon GIS provjere.

5.6. Uticaj na pejzaž

Objekat predstavlja postojeću vizuelnu promjenu ruralnog/šumskog prostora. Fotografije pokazuju objekat većeg volumena sa kamenim oblogama i terasama. Budući uticaj više zavisi od završnog uređenja nego od nove gradnje: potrebno je kvalitetno parterno uređenje, očuvanje zelenila, kontrolisana rasvjeta, nenametljiva signalizacija i izbjegavanje nepotrebnog širenja parkinga.

5.7. Uticaj otpada

Dominantni tokovi su komunalni, ambalažni i biorazgradivi kuhinjski otpad. Poseban režim zahtijevaju otpadna jestiva ulja i masti, baterije, sijalice, elektronska oprema i eventualna ambalaža sredstava sa opasnim svojstvima. Uređen sistem odvojenog sakupljanja i redovne predaje sprečava rasipanje, mirise, privlačenje životinja i zagađenje tla i voda. Nekontrolisano odlaganje u šumsko okruženje ili izlivanje ulja i masti predstavlja neprihvatljiv način postupanja.

5.8. Uticaj korišćenja prirodnih resursa

Najvažniji resurs je voda iz lokalnog izvora/bunara. Bez mjerenja se ne izvodi zaključak o izdašnosti, ali se primjenjuje princip racionalne potrošnje. Energija se koristi za grijanje, hlađenje, pripremu hrane i ostale potrebe. Dodatno zauzimanje zemljišta ne očekuje se pri zadržavanju postojećeg obuhvata. Prirodni i šumski ambijent predstavlja turistički resurs koji se mora čuvati, a ne intenzivno eksploatisati.

5.9. Uticaj garaže i saobraćaja

Garažni dio i parking stvaraju lokalne emisije iz vozila, buku i mogućnost manjeg curenja goriva ili ulja iz vozila. Kako se ne pretpostavljaju servisne aktivnosti, rizik je ograničen. Površine treba održavati urednim, svako prosipanje odmah sanirati, a atmosferske vode voditi tako da ne izazivaju eroziju i nekontrolisano spiranje zagađenja.

5.10. Uticaj na zdravlje i bezbjednost ljudi

Relevantni rizici odnose se na vodu, higijenu hrane, bezbjednost grijanja, požar, pristup u zimskim uslovima i uredno upravljanje otpadnim vodama. Standardne sanitarne i tehničke procedure, protivpožarna zaštita, redovno održavanje instalacija i kontrola higijene omogućavaju da se rizici drže pod kontrolom.

5.11. Kumulativni uticaji

Potencijalna kumulacija sa drugim postojećim ili odobrenim projektima u neposrednom okruženju može obuhvatiti lokalno korišćenje vode, saobraćaj, otpadne vode, otpad, grijanje, rasvjetu i vizuelni uticaj. Značaj zavisi od stvarne prostorne i funkcionalne povezanosti.

5.12. Uticaji u slučaju udesa i prirodnih hazarda

Požar predstavlja najvažniji akcidentni rizik zbog grijanja i šumskog okruženja. Drugi događaji su kvar septičkog sistema, prosipanje ulja/sredstava za održavanje i ekstremne padavine ili snijeg. Preventivna zaštita je važnija od naknadne sanacije: ispravna PP oprema, održavanje dimnjaka i kotlarnice, slobodni pristupi, pravilno skladištenje zapaljivih materijala i brzo lokalizovanje prosipanja.

5.13. Ukupni značaj mogućih uticaja

Uticaji su dominantno lokalni, tehnički razumljivi i u velikoj mjeri zavisni od kvaliteta upravljanja infrastrukturom. Projekat nije industrijski izvor zagađenja, ali se nalazi u ruralnom i šumskom ambijentu i koristi lokalno vodosnabdijevanje uz individualni sistem otpadnih voda. Zato se najveća pažnja usmjerava na vode i zemljište, otpad, emisije grijanja, protivpožarnu zaštitu, očuvanje vegetacije i kumulativni odnos sa drugim objektima. Uz dosljednu primjenu mjera iz Poglavlja 6, negativni uticaji mogu se preventivno smanjiti i držati pod kontrolom.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Mjere se primjenjuju tokom redovnog funkcionisanja, održavanja i u slučaju udesa. Kako je objekat izgrađen, građevinske mjere se odnose samo na eventualne završne ili sanacione radove i ne predstavljaju glavni predmet ovog zahtjeva.

6.1. Opšte i organizacione mjere

U toku korišćenja predmetnog objekta nosilac projekta će obezbijediti da se objekat koristi isključivo u okviru prijavljene turističke namjene i postojećeg funkcionalnog obuhvata, bez uvođenja djelatnosti koje bi mogle predstavljati nove ili značajnije izvore emisija u životnu sredinu.

Posebna pažnja biće posvećena redovnom održavanju objekta, instalacija, uređaja i pripadajuće opreme, kako bi se oni tokom cjelokupnog perioda korišćenja održavali u tehnički ispravnom i funkcionalnom stanju. Eventualni kvarovi ili nepravilnosti koji bi mogli prouzrokovati zagađenje zemljišta, voda ili vazduha, povećanu buku ili drugi negativan uticaj na životnu sredinu otklanjaće se bez nepotrebnog odlaganja.

U okviru organizacije rada biće jasno definisana odgovornost za pravilno upravljanje otpadom, kontrolu i održavanje sistema za prihvatanje sanitarno-fekalnih otpadnih voda, održavanje sistema

grijanja odnosno kotlarnice, kao i kontrolu protivpožarne opreme i drugih sistema značajnih za bezbjedno funkcionisanje objekta.

Ukoliko se tokom postupka legalizacije ili naknadnog uređenja objekta ukaže potreba za izvođenjem manjih završnih, sanacionih ili drugih radova, isti će se organizovati na način kojim se sprječava nepotrebno zauzimanje i degradacija okolnog zemljišta. Građevinski i drugi otpad neće se odlagati na okolne parcele, šumske, zelene ili druge neuređene površine, već će se sakupljati odvojeno i predavati na dalje postupanje u skladu sa vrstom i karakterom nastalog otpada.

Posebno će se voditi računa da se ne narušavaju postojeće prirodne karakteristike neposrednog okruženja objekta, odnosno da se aktivnosti zadrže u okviru postojećih izgrađenih i uređenih površina. Neće se vršiti nekontrolisano uklanjanje vegetacije, formiranje neuređenih odlagališta, ispuštanje otpadnih voda ili drugih materija u zemljište, niti druge aktivnosti koje bi mogle dovesti do nepotrebnog opterećenja okolnog prostora.

U slučaju da se u budućnosti planira promjena namjene objekta, proširenje postojećih kapaciteta ili uvođenje novih sadržaja i aktivnosti koje mogu predstavljati dodatni izvor emisija, otpada, buke, otpadnih voda ili podrazumijevati korišćenje opasnih materija, prije njihove realizacije izvršiće se provjera obaveza iz oblasti zaštite životne sredine i, prema potrebi, pribaviti odgovarajući uslovi, saglasnosti ili druga akta nadležnih organa.

6.2. Mjere zaštite voda

U toku korišćenja turističkog objekta nosilac projekta će posebnu pažnju posvetiti zaštiti površinskih i podzemnih voda, imajući u vidu način vodosnabdijevanja objekta, nastanak sanitarno-fekalnih otpadnih voda, kao i prisustvo restoranskih sadržaja.

Sanitarno-fekalne otpadne vode iz objekta prihvataće se putem individualnog sistema za njihovo sakupljanje, odnosno septičke jame, koja će se tokom korišćenja objekta održavati u tehnički ispravnom i vodonepropusnom stanju. Na taj način spriječiće se nekontrolisano procjeđivanje otpadnih voda u zemljište, njihovo prelivanje na okolne površine ili drugi vid nekontrolisanog ispuštanja koji bi mogao uticati na kvalitet zemljišta, površinskih ili podzemnih voda.

Pražnjenje septičkog sistema vršiće se kontrolisano i pravovremeno, prije dostizanja nivoa koji bi mogao dovesti do preliivanja ili poremećaja njegovog funkcionisanja. Sadržaj iz septičke jame predavaće se subjektu ovlašćenom za njegovo preuzimanje i dalje zbrinjavanje, u skladu sa propisanim sanitarnim i ekološkim uslovima. O izvršenom pražnjenju i predaji sadržaja, prema potrebi, čuvaće se odgovarajuća dokumentacija.

U sistem sanitarno-fekalnih otpadnih voda neće se ispuštati materije koje mogu ugroziti njegovo funkcionisanje ili dovesti do zagađenja zemljišta i voda, naročito jestiva i druga ulja i masti, goriva, hemijska sredstva, lijekovi, čvrsti otpad i druge materije koje nijesu karakteristične za komunalne otpadne vode.

S obzirom na to da je u okviru turističkog objekta predviđen restoranski sadržaj, posebna pažnja biće posvećena otpadnim vodama koje nastaju u kuhinji i prilikom pripreme hrane. Ukoliko karakter i količina ovih voda to zahtijevaju, prije njihovog uvođenja u sistem za prihvatanje otpadnih voda primijeniti će se odgovarajuće tehničko rješenje za izdvajanje masti i ulja, odnosno separator masti odgovarajućih karakteristika. Sakupljene masti i ulja neće se ispuštati u sistem otpadnih voda, već će se odvojeno sakupljati i zbrinjavati na odgovarajući način.

Sistem vodosnabdijevanja objekta održavaće se u tehnički i sanitarno ispravnom stanju, uz redovnu kontrolu instalacija i blagovremeno otklanjanje eventualnih kvarova i gubitaka vode. Kvalitet vode koja

se koristi za potrebe gostiju i pripremu hrane mora odgovarati njenoj namjeni i zahtjevima utvrđenim propisima kojima se uređuje zdravstvena ispravnost vode.

Tokom funkcionisanja objekta voda će se koristiti racionalno i namjenski. Posebna pažnja racionalnoj potrošnji biće posvećena u periodima povećane popunjenosti turističkog objekta i tokom sušnih perioda, kako bi se smanjilo nepotrebno opterećenje raspoloživih lokalnih vodnih resursa.

U slučaju pojave kvara, preliivanja ili drugog vanrednog događaja na sistemu za prihvrat otpadnih voda, odmah će se preduzeti mjere za zaustavljanje daljeg ispuštanja, sanaciju zahvaćene površine i otklanjanje uzroka incidenta, kako bi se spriječilo dospijevanje zagađujućih materija u zemljište i vode.

6.3. Mjere zaštite zemljišta i upravljanja atmosferskim vodama

U toku korišćenja turističkog objekta nosilac projekta će obezbijediti odgovarajuću zaštitu zemljišta od zagađenja i degradacije, sa posebnom pažnjom na parking, garažu, pristupne i manipulativne površine na kojima se mogu povremeno nalaziti motorna vozila.

Parking, garažne i druge manipulativne površine održavaće se urednim i u tehnički ispravnom stanju. Posebno će se pratiti eventualna pojava tragova ulja, goriva ili drugih tečnosti iz vozila, kako bi se spriječilo njihovo duže zadržavanje na površinama i mogućnost spiranja prema okolnom zemljištu.

U slučaju akcidentnog prosipanja ulja, goriva ili druge potencijalno zagađujuće materije, zagađenje će se odmah lokalizovati i spriječiti njegovo dalje širenje. Prosuta materija pokupiće se odgovarajućim apsorpcionim sredstvom, a upotrijebljeni apsorbent i drugi kontaminirani materijal odvojeno će se sakupiti u odgovarajuću ambalažu i dalje zbrinuti u skladu sa njegovim svojstvima. Na taj način spriječiće se prodiranje zagađujućih materija u zemljište i njihovo eventualno dospijevanje u površinske ili podzemne vode.

Atmosferske vode sa krovnih, pristupnih i drugih uređenih površina biće usmjeravane na kontrolisan način, tako da njihovo oticanje ne izaziva eroziju zemljišta, lokalno plavljenje, stvaranje bujičnih tokova ili koncentrisano spiranje prema okolnim zelenim i šumskim površinama. Sistem odvodnje će se redovno kontrolisati i održavati prohodnim, naročito prije i tokom perioda intenzivnijih padavina.

Imajući u vidu prirodni karakter šireg područja i prisustvo šumskog i drugog neizgrađenog zemljišta, neće se dozvoliti nekontrolisano usmjeravanje atmosferskih voda prema okolnom terenu ukoliko bi takvo oticanje moglo izazvati eroziju, ispiranje zemljišta ili narušavanje postojeće vegetacije.

Na okolnom zemljištu neće se formirati privremena ili trajna neuređena odlagališta. Otpad, pepeo iz sistema grijanja, građevinski materijal, ambalaža niti druge materije neće se odlagati neposredno na zemljište, već će se sakupljati i privremeno čuvati na za to određenom i uređenom mjestu, do njihovog odgovarajućeg preuzimanja ili zbrinjavanja.

Eventualni završni ili radovi na održavanju objekta organizovaće se tako da se zauzimanje okolnog zemljišta svede na najmanju moguću mjeru, a po završetku radova sve privremeno korišćene površine očistiće se od ostataka materijala i otpada i, ukoliko bude potrebno, dovesti u uredno stanje.

Sprovođenjem navedenih mjera smanjuje se mogućnost kontaminacije i fizičke degradacije zemljišta, kao i mogućnost posrednog uticaja na površinske i podzemne vode, što je naročito značajno imajući u vidu prirodne karakteristike šireg područja Opštine Pljevlja.

6.4. Mjere zaštite vazduha i racionalnog korišćenja energije

U toku funkcionisanja turističkog objekta nosilac projekta će preduzimati mjere kojima se emisije u vazduh svode na najmanju moguću mjeru, uz istovremeno racionalno korišćenje energenata i električne energije. Posebna pažnja biće posvećena pravilnom korišćenju i održavanju sistema grijanja, imajući u vidu da se za potrebe objekta koriste kotao na pelet, električno grijanje i peći na drva.

Za potrebe grijanja koristiće se odgovarajući pelet i suvo ogrjevno drvo, čime se doprinosi efikasnijem sagorijevanju i smanjenju pojave dima, čađi i drugih produkata nepotpunog sagorijevanja. U kotlu i pećima neće se spaljivati komunalni ili drugi otpad, plastika, ambalaža, tretirano, lakirano ili impregnirano drvo, niti druge materije koje nijesu namijenjene za korišćenje kao gorivo.

Kotao na pelet, peći, dimovodni kanali i pripadajuća oprema redovno će se kontrolisati, čistiti i servisirati, u skladu sa tehničkim zahtjevima i preporukama proizvođača. Na taj način obezbijediće se pravilno sagorijevanje goriva, energetska efikasnost sistema i smanjenje mogućnosti nastanka povećanih emisija u vazduh.

Pepeo koji nastaje korišćenjem sistema grijanja uklanjaće se tek nakon potpunog hlađenja, kako bi se spriječio rizik od požara. Ohlađeni pepeo sakupljaće se na kontrolisan način, u odgovarajućoj posudi, bez rasipanja po okolnom zemljištu i bez stvaranja prašine, nakon čega će se zbrinjavati na odgovarajući način.

Tokom korišćenja objekta vodiće se računa o racionalnoj potrošnji energije. Grijanje i hlađenje prostora prilagođavaće se stvarnim potrebama i periodu korišćenja pojedinih prostorija, kako bi se izbjegla nepotrebna potrošnja energenata i električne energije. Klima uređaji i druga oprema za grijanje i hlađenje održavaće se u tehnički ispravnom stanju i periodično servisirati, čime se doprinosi njihovom efikasnijem radu i smanjenju potrošnje energije.

Imajući u vidu korišćenje parkinga i pristupnih površina, korisnici objekta će se usmjeravati na izbjegavanje nepotrebnog rada motora vozila u mjestu, naročito tokom dužeg čekanja, utovara ili istovara. Time se dodatno smanjuju lokalne emisije izduvnih gasova, buka i nepotrebna potrošnja goriva u neposrednom okruženju objekta.

Primjenom navedenih mjera obezbijediće se da uticaji objekta na kvalitet vazduha ostanu pretežno lokalnog i ograničenog karaktera, uz racionalnije korišćenje energije i očuvanje kvaliteta životne sredine šireg područja.

Rezultati državnog monitoringa za 2024. godinu dodatno opravdavaju strogo održavanje sistema grijanja, korišćenje kvalitetnog goriva i zabranu spaljivanja otpada. Činjenica da stanica Gradina nije imala dovoljan obuhvat podataka ne mijenja preventivni pristup: cilj je da doprinos turističkog objekta lokalnim emisijama ostane minimalan.

6.5. Mjere zaštite od buke

U toku funkcionisanja turističkog objekta nosilac projekta će preduzimati odgovarajuće mjere radi sprečavanja nastanka prekomjerne buke i vibracija, posebno imajući u vidu ruralni karakter područja i potrebu očuvanja postojećeg nivoa akustičkog komfora u okruženju.

Sva tehnička oprema i uređaji koji tokom rada mogu predstavljati izvor buke ili vibracija biće pravilno postavljeni, korišćeni i redovno održavani. Eventualni kvarovi, istrošenost djelova ili nepravilnosti u radu koje mogu dovesti do povećanja nivoa buke ili pojave vibracija biće blagovremeno otklanjani.

Prilikom postavljanja i održavanja uređaja vodiće se računa da se, gdje je to potrebno, primijene odgovarajuća tehnička rješenja za smanjenje prenosa vibracija i buke, naročito kod opreme koja se koristi za grijanje, hlađenje, ventilaciju i druge potrebe objekta.

Dostava robe, odvoz otpada, servisiranje opreme i druge povremene aktivnosti koje mogu stvarati povećanu buku organizovaće se, kada god je to moguće, tokom dnevnog perioda, kako bi se izbjeglo nepotrebno uznemiravanje okruženja u večernjim i noćnim časovima.

Ukoliko se u okviru turističkog objekta koristi muzika na otvorenom ili organizuju druge aktivnosti koje predstavljaju povremeni izvor zvuka, njihova jačina, trajanje i vrijeme korišćenja prilagođavaće se karakteru lokacije i ruralnog okruženja. Posebno će se voditi računa da se ne stvara buka koja bi mogla imati izražen uticaj izvan neposrednog funkcionalnog prostora objekta.

Na parkingu i pristupnim površinama vodiće se računa o izbjegavanju nepotrebnog rada motora vozila u mjestu, nepotrebnog korišćenja zvučnih signala i drugih aktivnosti koje mogu stvarati kratkotrajnu, ali izraženu buku.

Primjenom navedenih organizacionih i tehničkih mjera, kao i redovnim održavanjem opreme, emisija buke iz turističkog objekta zadržaće se u granicama koje neće dovesti do značajnijeg narušavanja postojećeg akustičkog ambijenta šireg ruralnog područja.

Podaci monitoringa buke iz centra Pljevalja koriste se isključivo kao referentni opštinski podatak. Na ruralnoj lokaciji Gradina prioritet je očuvanje postojećeg akustičkog ambijenta, naročito u večernjem i noćnom periodu.

6.6. Mjere upravljanja otpadom

U toku funkcionisanja turističkog objekta nosilac projekta će obezbijediti organizovano i kontrolisano upravljanje svim vrstama otpada koje mogu nastati obavljanjem turističke, ugostiteljske i pratećih djelatnosti. Osnovni princip upravljanja otpadom biće njegovo razvrstavanje na mjestu nastanka, sprječavanje miješanja različitih tokova i njihovo odgovarajuće privremeno skladištenje do predaje na dalje postupanje.

Na mjestima na kojima otpad nastaje biće postavljene odgovarajuće i jasno označene posude za odvojeno sakupljanje pojedinih vrsta otpada. Papir i karton, plastična, metalna i staklena ambalaža, gdje postoje uslovi za njihovo odvojeno preuzimanje, sakupljaće se odvojeno od miješanog komunalnog otpada, čime će se omogućiti njihovo dalje iskorišćavanje odnosno reciklaža.

Miješani komunalni otpad sakupljaće se u odgovarajućim zatvorenim posudama koje će se održavati urednim i redovno prazniti. Otpad neće biti ostavljan pored posuda niti na okolnom zemljištu, već će se predavati u okviru organizovanog sistema sakupljanja komunalnog otpada.

Posebna pažnja biće posvećena kuhinjskom i biorazgradivom otpadu koji nastaje radom restorana. Ovaj otpad sakupljaće se u zatvorenim posudama koje se mogu lako održavati i prati, a njegovo uklanjanje organizovaće se dovoljno često da se spriječi pojava neprijatnih mirisa, razvoj mikroorganizama i privlačenje insekata, glodara i drugih životinja.

Otpadna jestiva ulja i masti koja nastaju prilikom pripreme hrane neće se ispuštati u sistem otpadnih voda niti odlagati zajedno sa komunalnim otpadom. Sakupljaće se odvojeno u zatvorenim, stabilnim i nepropusnim posudama, na način kojim se sprječava prosipanje i kontakt sa zemljištem i vodama, a zatim predavati odgovarajućem sakupljaču odnosno subjektu koji može preuzeti ovu vrstu otpada.

Posebni tokovi otpada koji mogu povremeno nastati tokom korišćenja i održavanja objekta, kao što su baterije i akumulatori, sijalice i rasvjetna tijela, otpadna električna i elektronska oprema i slični tokovi, sakupljače se odvojeno od miješanog komunalnog otpada. Do predaje na dalje postupanje čuvaće se na način kojim se sprječava njihovo lomljenje, rasipanje sadržaja ili drugi vid negativnog uticaja na životnu sredinu.

Ukoliko tokom održavanja objekta nastane ambalaža ili drugi materijal kontaminiran uljima, hemijskim sredstvima ili drugim opasnim materijama, takav otpad neće se miješati sa komunalnim otpadom. Biće izdvojen, odgovarajuće upakovan i privremeno čuvan do predaje ovlašćenom subjektu, u skladu sa njegovim stvarnim svojstvima i odgovarajućom klasifikacijom.

Za privremeno držanje otpada u okviru kompleksa biće određeno uređeno i kontrolisano mjesto, zaštićeno od atmosferskih padavina, vjetra, pristupa životinja i drugih uticaja koji bi mogli dovesti do raznošenja otpada ili zagađenja okolnog prostora. Način privremenog skladištenja biće organizovan tako da se spriječi direktan kontakt otpada i eventualno iscurelih materija sa zemljištem, površinskim i podzemnim vodama.

Pepeo koji nastaje korišćenjem peći i kotla na pelet odvojeno će se sakupljati tek nakon potpunog hlađenja, u odgovarajućoj posudi, bez rasipanja po zemljištu i okolnim zelenim površinama. Njegovo dalje zbrinjavanje organizovaće se u skladu sa karakteristikama nastalog otpada i mogućnostima sistema njegovog preuzimanja.

Za vrste otpada za koje je propisana predaja ovlašćenom sakupljaču ili drugom ovlašćenom subjektu, nosilac projekta će obezbijediti kontrolisanu predaju i, gdje je primjenljivo, čuvati odgovarajuću dokumentaciju o preuzetom otpadu.

U okviru predmetnog kompleksa neće se vršiti spaljivanje ili zakopavanje otpada, niti njegovo nekontrolisano odlaganje na okolno zemljište, u šumu, vodotoke ili druge prirodne površine. Na ovaj način spriječiće se zagađenje zemljišta i voda, pojava neprijatnih mirisa, privlačenje životinja, narušavanje pejzažnih karakteristika i drugi negativni uticaji neadekvatnog upravljanja otpadom.

6.7. Mjere zaštite biodiverziteta i pejzaža

Imajući u vidu prirodni i ruralni karakter šireg područja, nosilac projekta će tokom korišćenja turističkog objekta posebnu pažnju posvetiti očuvanju postojeće vegetacije, prirodnih karakteristika prostora i pejzažnih vrijednosti lokacije i njenog neposrednog okruženja. Ove mjere su značajne i zbog činjenice da su na širem području opštine Pljevlja evidentirana područja i staništa od nacionalnog i međunarodnog značaja, uključujući područja relevantna za uspostavljanje ekološke mreže Natura 2000. [Agencija za zaštitu životne sredine](#)

Postojeća vegetacija u okviru i neposrednom okruženju kompleksa očuvaće se u najvećoj mogućoj mjeri, posebno na djelovima zemljišta koji nijesu neophodni za redovno funkcionisanje objekta. Uklanjanje drveća, žbunaste i druge prirodne vegetacije neće se vršiti bez stvarne potrebe, a eventualne intervencije ograničiće se na najmanju površinu neophodnu za bezbjedno korišćenje i održavanje postojećih sadržaja.

Postojeće parking, pristupne i druge uređene površine neće se nekontrolisano širiti na okolno šumsko ili drugo prirodno zemljište. Ukoliko se u budućnosti ukaže potreba za proširenjem izgrađenih ili uređenih površina, prije izvođenja takvih zahvata izvršiće se provjera planskih, imovinskih i uslova zaštite prirode i životne sredine i, prema potrebi, pribaviti odgovarajuća odobrenja nadležnih organa.

Kretanje gostiju i drugih korisnika kompleksa usmjeravaće se prvenstveno na postojeće pristupne pravce, uređene površine i staze, gdje god je to moguće. Na taj način smanjiće se nekontrolisano

gaženje vegetacije, stvaranje novih staza i nepotrebno uznemiravanje životinjskih vrsta u okolnom prirodnom prostoru.

Spoljna rasvjeta biće organizovana tako da prvenstveno služi bezbjednom korišćenju ulaza, pješačkih komunikacija, parkinga i drugih funkcionalnih površina. Rasvjetna tijela će, gdje je tehnički moguće, biti usmjerena prema površinama koje je potrebno osvijetliti, uz izbjegavanje nepotrebnog rasipanja svjetlosti prema okolnoj vegetaciji, šumskom prostoru i nebu. Na ovaj način smanjuje se svjetlosno zagađenje i nepotrebno uznemiravanje noćno aktivnih životinjskih vrsta.

Parterno i hortikulturno uređenje prostora prilagodiće se postojećem ruralnom i prirodnom karakteru područja. Prednost će se davati vrstama prilagođenim lokalnim klimatskim i ekološkim uslovima, dok će se izbjegavati unošenje invazivnih stranih vrsta koje bi mogle da se prošire izvan uređenog prostora i negativno utiču na autohtonu vegetaciju.

Tokom korišćenja objekta neće se dozvoliti odlaganje otpada, građevinskog materijala, pepela ili drugih materija na okolne prirodne i šumske površine, niti aktivnosti kojima bi moglo doći do zagađenja, oštećenja ili nepotrebnog zauzimanja prirodnih staništa.

Uređenje prostora oko objekta sprovodiće se tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva postojeća konfiguracija terena i vizuelna uklopljenost objekta u okolni pejzaž, bez nepotrebnog formiranja novih tvrdih površina i drugih intervencija koje bi dodatno mijenjale prirodni izgled prostora.

Primjenom navedenih mjera korišćenje postojećeg turističkog objekta biće usmjereno na očuvanje vegetacije, smanjenje uznemiravanja faune, sprečavanje dodatne fragmentacije prirodnog prostora i očuvanje pejzažnih karakteristika šireg područja. Pri tome se postojanje Natura 2000 i drugih ekološki značajnih područja u širem prostoru opštine Pljevlja ne poistovjećuje sa statusom konkretnih katastarskih parcela; odnos predmetne lokacije prema granicama tih područja potrebno je prikazati na osnovu odgovarajuće kartografske/GIS provjere

6.8. Mjere zaštite od požara i udesa

U toku korišćenja turističkog objekta nosilac projekta će posebnu pažnju posvetiti prevenciji požara i drugih akcidentnih situacija, kao i obezbjeđivanju uslova za brzo i efikasno reagovanje ukoliko do takvog događaja ipak dođe. Mjere će se sprovoditi u skladu sa namjenom objekta, karakteristikama opreme i energenata koji se koriste i prirodnim karakteristikama okolnog prostora.

Protivpožarna oprema održavaće se u tehnički ispravnom i funkcionalnom stanju, redovno kontrolisati i postavljati na lako dostupnim i odgovarajuće označenim mjestima. Pristup protivpožarnoj opremi neće se zaklanjati namještajem, opremom, uskladištenim materijalom ili drugim predmetima.

Posebna pažnja biće posvećena kotlarnici, pećima, dimnjacima i dimovodnim kanalima, koji će se redovno pregledati, čistiti i održavati. Eventualne nepravilnosti u radu sistema grijanja, oštećenja instalacija ili pojava neuobičajenog zagrijavanja, dima ili drugih znakova mogućeg kvara biće razlog za prekid korišćenja opreme do otklanjanja uzroka.

Pelet, ogrjevno drvo i drugi zapaljivi materijali skladištiće se uredno i na bezbjednom mjestu, na odgovarajućoj udaljenosti od izvora toplote, otvorenog plamena i drugih mogućih izvora paljenja. U prostorima u kojima se čuvaju zapaljivi materijali neće se dozvoljavati aktivnosti koje mogu predstavljati povećan rizik od nastanka požara.

Evakuacioni, komunikacioni i pristupni pravci održavaće se slobodnim i prohodnim, kako bi se u slučaju požara ili drugog vanrednog događaja omogućilo bezbjedno napuštanje objekta i nesmetan pristup nadležnim službama.

Imajući u vidu ruralni karakter područja i prisustvo prirodne i šumske vegetacije u širem okruženju, u periodima visokih temperatura, dužih sušnih perioda i povećane opasnosti od šumskih požara pojačaće se pažnja i nadzor nad svim aktivnostima koje mogu predstavljati izvor paljenja. Posebno će se voditi računa da se u okolnom prostoru ne spaljuje otpad ili biljni materijal i da se pepeo iz sistema grijanja ne iznosi prije potpunog hlađenja.

Za slučaj akcidentnog prosipanja ulja, goriva ili drugih potencijalno zagađujućih materija, na odgovarajućem i dostupnom mjestu obezbijediće se osnovna sredstva za brzo reagovanje, prvenstveno odgovarajući apsorpcioni materijal i posude za privremeno odlaganje kontaminiranog materijala. U slučaju prosipanja, mjesto incidenta će se odmah ograničiti, spriječiti dalje širenje materije i izvršiti njeno kontrolisano uklanjanje. Nastali kontaminirani otpad sakupljaće se odvojeno i zbrinjavati u skladu sa njegovim svojstvima.

U slučaju kvara, oštećenja ili preliivanja sistema za prihvatanje sanitarno-fekalnih otpadnih voda, odmah će se preduzeti mjere za sprečavanje daljeg ispuštanja i mogućeg zagađenja zemljišta i voda. Korišćenje dijelova objekta koji dodatno opterećuju neispravan sistem ograničiće se u potrebnom obimu, a kvar će se sanirati prije ponovnog uspostavljanja njegovog redovnog korišćenja.

U slučaju požara, većeg prosipanja, nekontrolisanog ispuštanja otpadnih voda ili drugog događaja koji se ne može bezbjedno otkloniti raspoloživim sredstvima, bez odlaganja će se obavijestiti nadležna služba, a do njenog dolaska preduzeće se samo one mjere kojima se ne ugrožava bezbjednost ljudi.

Nakon eventualnog akcidentnog događaja izvršiće se pregled zahvaćenog prostora, uklanjanje posljedica i sanacija eventualno kontaminiranih ili oštećenih površina, kako bi se spriječili naknadni uticaji na zemljište, vode, vegetaciju i druge segmente životne sredine.

Primjenom navedenih preventivnih i organizacionih mjera rizik od nastanka požara, zagađenja i drugih udesnih situacija svodiće se na najmanju moguću mjeru, uz obezbjeđivanje uslova za pravovremeno reagovanje i ograničavanje eventualnih posljedica. Za ugostiteljske objekte relevantni propisi takođe uređuju minimalno-tehničke uslove u pogledu prostora, uređaja i opreme, dok se mjere zaštite od požara predviđaju u skladu sa propisima za konkretnu vrstu objekta.

6.9. Mjere prilagođavanja klimatskim i zimskim uslovima

Imajući u vidu klimatske karakteristike šireg područja i mogućnost pojave obilnijih padavina, sniježnog pokrivača, niskih temperatura, perioda topljenja snijega, kao i sušnih i toplijih perioda, nosilac projekta će tokom korišćenja turističkog objekta preduzimati odgovarajuće preventivne i organizacione mjere radi njegovog bezbjednog funkcionisanja i smanjenja mogućih uticaja na životnu sredinu.

Odvodni pravci i površine namijenjene prihvatu i odvođenju atmosferskih voda redovno će se pregledati i održavati prohodnim, a naročito prije perioda intenzivnijih padavina i početka topljenja snijega. Sa ovih površina uklanjaće se lišće, nanos i drugi materijal koji bi mogao ometati normalno oticanje vode. Na taj način smanjiće se mogućnost lokalnog zadržavanja vode, plavljenja, nekontrolisanog površinskog oticanja i pojave erozije na okolnom zemljištu.

Tokom zimskog perioda pristupni putevi, pješačke komunikacije i parking površine održavaće se u stanju koje omogućava njihovo bezbjedno korišćenje. Snijeg će se uklanjati na način kojim se neće blokirati odvodni pravci niti formirati veće količine snijega na mjestima na kojima bi njegovo topljenje moglo izazvati nekontrolisano oticanje prema okolnom zemljištu.

Posebna pažnja posvetiće se zaštiti vodovodnih i drugih instalacija osjetljivih na niske temperature. Instalacije će se održavati i, gdje je potrebno, odgovarajuće zaštititi od smrzavanja, kako bi se spriječilo njihovo pucanje, nekontrolisano isticanje vode i nastanak kvarova tokom zimskog perioda.

Nakon perioda izrazito niskih temperatura izvršiće se pregled osjetljivih djelova sistema i eventualna oštećenja blagovremeno otkloniti.

U periodima dugotrajne suše i povišenih temperatura posebna pažnja biće posvećena racionalnom korišćenju vode. Potrošnja će se prilagođavati stvarnim potrebama objekta, uz redovnu kontrolu instalacija radi blagovremenog otkrivanja eventualnih gubitaka i nepotrebne potrošnje.

Istovremeno će se tokom sušnih perioda pojačati mjere zaštite od požara, posebno imajući u vidu prisustvo prirodne i šumske vegetacije u širem okruženju. Kontrolisaće se aktivnosti koje mogu predstavljati izvor paljenja, neće se dozvoljavati spaljivanje otpada i drugog materijala na otvorenom, a zapaljivi materijali čuvaće se na bezbjednom mjestu i na odgovarajućoj udaljenosti od izvora toplote i paljenja.

Nakon ekstremnijih vremenskih događaja, kao što su obilne padavine, veće sniježne padavine, intenzivno topljenje snijega ili jaki vjetrovi, izvršiće se pregled pristupnih i manipulativnih površina, odvodnih pravaca, instalacija i drugih djelova kompleksa. Eventualna oštećenja ili nanosi biće blagovremeno uklonjeni kako ne bi prouzrokovali naknadne negativne uticaje na zemljište, vode ili bezbjednost korisnika objekta.

Primjenom navedenih mjera obezbijediće se veća otpornost objekta na sezonske i ekstremnije vremenske uslove, uz istovremeno smanjenje rizika od erozije, plavljenja, oštećenja instalacija, neracionalne potrošnje vode i nastanka požara tokom sušnih perioda.

6.10. Program interne kontrole

Predmet kontrole	Način praćenja	Učestalost / okidač	Evidencija
Septički sistem	vizuelna kontrola, pravovremeno pražnjenje	redovno i pri pojavi mirisa/prelivanja	dokaz o pražnjenju gdje je primjenljivo
Vodosnabdijevanje	kontrola instalacija i sanitarne ispravnosti	redovno; posebno pri kvaru	servisna/sanitarna dokumentacija
Kotao, peći i dimovodi	pregled, čišćenje i servis	prije i tokom grijne sezone	servisna evidencija
Otpad	kontrola razdvajanja, posuda i mjesta skladištenja	kontinuirano	dokazi o predaji posebnih tokova
Restoran	jestiva ulja/masti i biootpad	kontinuirano	evidencija predaje gdje je primjenljivo
Parking i garaža	tragovi curenja, urednost površina	vizuelno redovno i nakon incidenta	zapis o sanaciji incidenta
Vegetacija i rasvjeta	oštećenja, širenje uređenih površina, usmjerenost rasvjete	periodično	interna kontrola
PP zaštita	dostupnost i ispravnost opreme	prema planu održavanja i nakon upotrebe	servisna evidencija

7. IZVORI PODATAKA

1. Agencija za zaštitu životne sredine Crne Gore, Informacija o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2024. godinu, Podgorica, 2025.

1. Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/19 i 75/26).
2. Geodeting d.o.o. Bijelo Polje – Elaborat geodetskih radova za ucrtavanje i etažnu razradu objekata, KP 990 i 995 KO Gradina, LN 72, decembar 2024.
3. Fotodokumentacija postojećeg stanja turističkog objekta, KO Gradina.
4. Lokalni plan zaštite životne sredine Opštine Pljevlja 2022–2026.
5. Strategija razvoja turizma Crne Gore 2022–2025. godine sa Akcionim planom.
6. Program razvoja zdravstvenog turizma Crne Gore 2021–2023.
7. Važeći propisi iz oblasti upravljanja otpadom i Katalog otpada.

Zaključna ocjena za postupak odlučivanja

Dokumentacija je pripremljena kao stručna podloga za odlučivanje nadležnog organa i ne prejudicira konačnu odluku o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja. Kartografski prikaz terenskog Natura 2000 istraživanja čini dio dokumentacije i tumači se u skladu sa raspoloživim podacima, bez pripisivanja konkretnog habitatnog koda parcelama kada taj kod nije vidljiv u atributnim podacima.

PRILOZI

Prilog 1. Fotodokumentacija postojećeg stanja



Fotografija P1.1 – Postojeće stanje objekta KO Gradina.



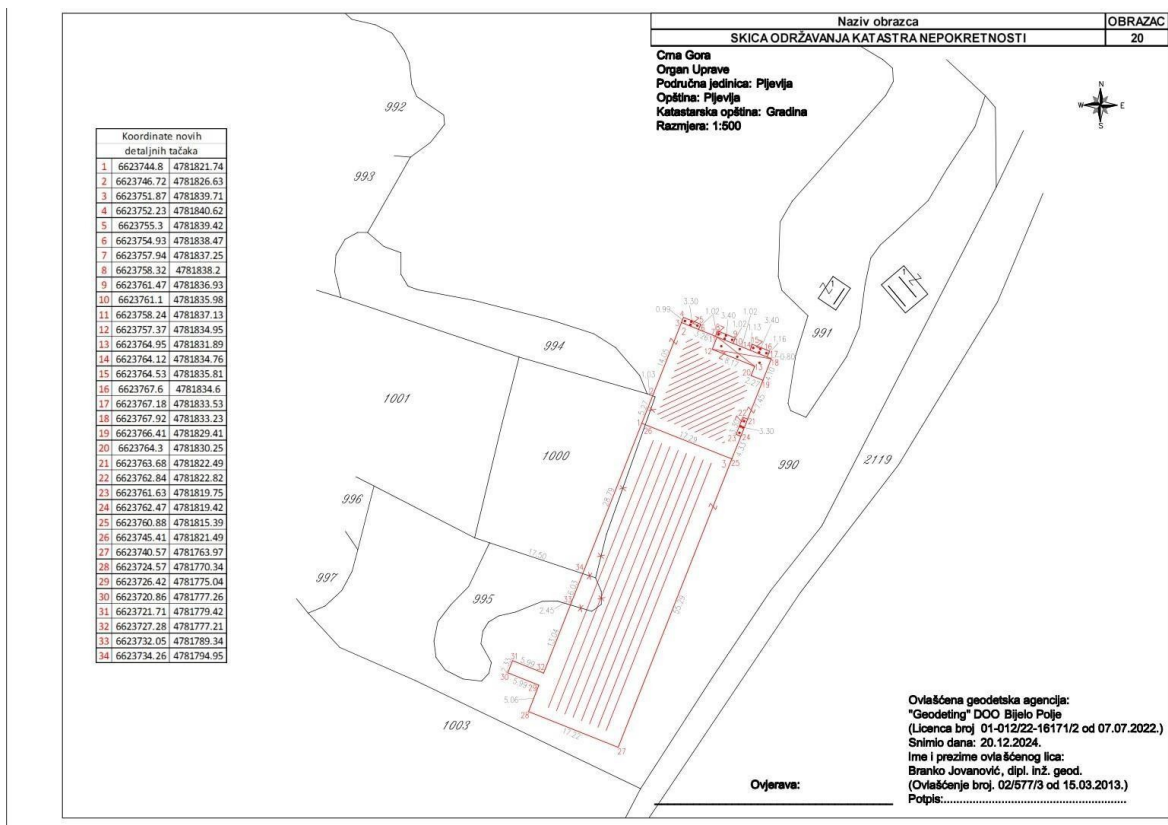
Fotografija P1.2 – Postojeće stanje objekta KO Gradina.



Fotografija P1.3 – Postojeće stanje objekta KO Gradina.

Prilog 2. Geodetski elaborat – odabrani relevantni izvodi

U nastavku su dati odabrani izvodi iz geodetskog elaborata koji dokumentuju položaj, parcelaciju, površine i etažnu razradu predmetnih objekata.



P2.1 – Situacioni prikaz

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA – KP 990 i 995 KO GRADINA

CRNA GORA			Katastarska opština				Gradina		
Uprava za nekretnine			Opština				Pljevlja		
NOVO STANJE									
Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m ²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	72	Bošković Milorad Slavko 2310981280012	990	1	Svojina	1/1	Porodična stambena zgrada	30	
				2			Zemljište pod objektom	333	
				3			Zemljište pod objektom	967	
							Livada 7. klase	7802	
							Dvorište	500	
			995				Šume 7. klase	282	
2	52	Marković Nikola Dragojle	1000		Svojina	1/1	Livada 7. klase	760	
UKUPNO:								10674	
Pregledao i ovjerio: _____									

Bijelo Polje, 20.12.2024.

M.P. Obradio: Branko Jovanović, dipl. inž. geod.
ovlaštenje br.02/577/3
"Geodeting" d.o.o. _____

P2.2 – A list, novo stanje

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA – KP 990 i 995 KO GRADINA

CRNA GORA			Katastarska opština Gradina											
Uprava za nekretnine			Opština Pljevlja											
NOVO STANJE														
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Godina izgradnje	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja objekta / dijela objekta	Površina m ²	Površina objekta zgrade m ²	Osnov sticanja
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
V LIST (podaci o objektima i posebnm djelovima objekata)														
1	72	Bošković Milorad Slavko 2310981280012	990	2	P2PN			2024	Svojina	1/1	Zgrade u turizmu	333		Građenje
			990	2	P	1	4				Poslovni prostor		62	
						2	2				Zajedničke prostorije		16	
						3	6				Poslovni prostor		203	
					P1	4	2				Zajedničke prostorije		45	
						5	0.9				Stambeni prostor		21	
						6	0.9				Stambeni prostor		21	
						7	0.9				Stambeni prostor		20	
						8	0.9				Stambeni prostor		20	
						9	0.9				Stambeni prostor		20	
						10	0.9				Zajedničke prostorije		22	
						11	0.9				Stambeni prostor		23	
						12	0.9				Stambeni prostor		21	
					P2	13	2				Zajedničke prostorije		36	
						14	10				Stambeni prostor		45	
						15	0.9				Zajedničke prostorije		35	
						16	0.9				Stambeni prostor		20	
						17	0.9				Stambeni prostor		23	
						18	0.9				Stambeni prostor		24	
						19	0.9				Stambeni prostor		21	
					PN	20	1				Zajedničke prostorije		15	
						21	10				Stambeni prostor		176	
2	72	Bošković Milorad Slavko 2310981280012	990	3	P			2024	Svojina	1/1	Garaža	967		Građenje
			990	3	P	1					Garaža kao dio zgrade		135	
						2					Garaža kao dio zgrade		126	
						3					Garaža kao dio zgrade		668	
											UKUPNO:		1818	m ²
Pregledao i ovjerio: _____														

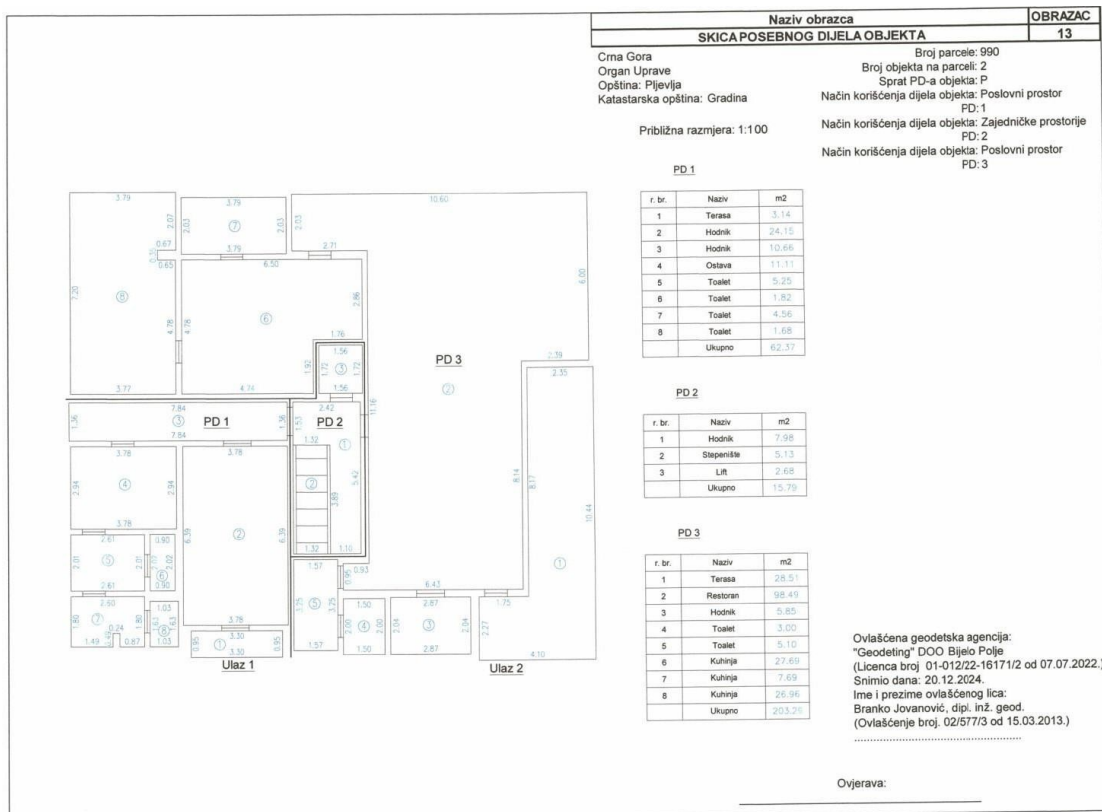
Bijelo Polje, 20.12.2024.

M.P.

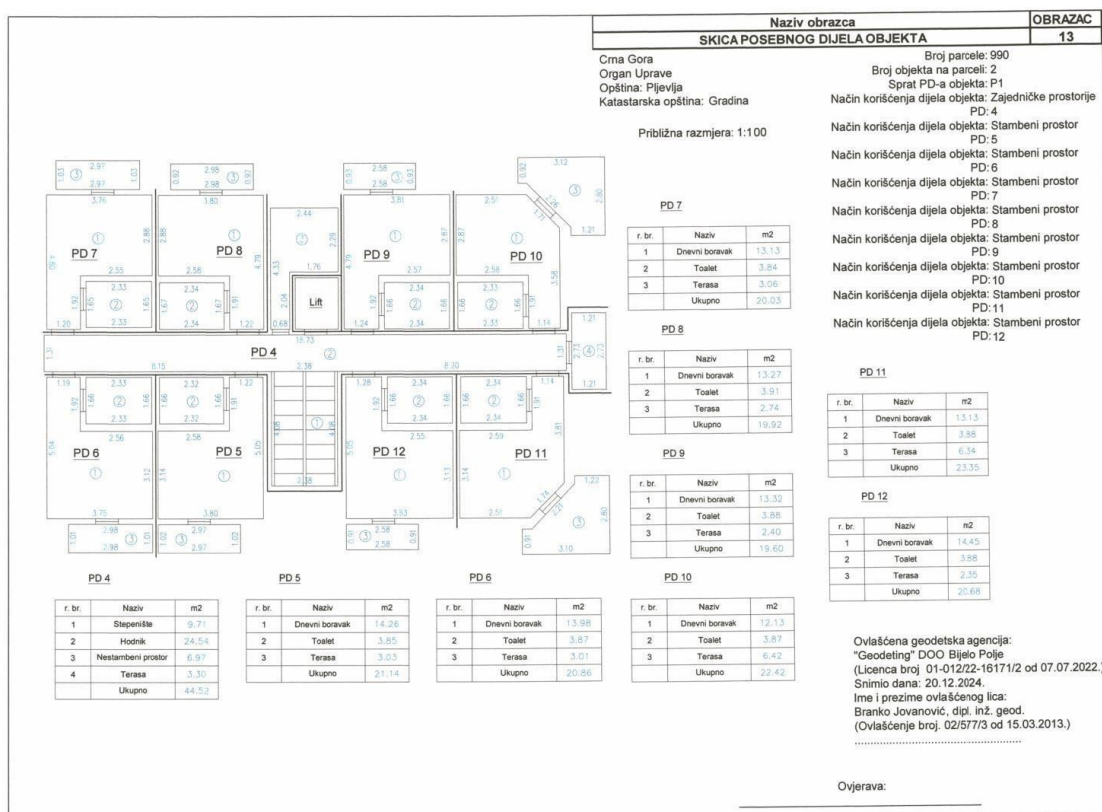
Obradio: Branko Jovanović, dipl. inž. geod.
ovlaštenje br.02/577/3
"Geodeting" d.o.o. _____

P2.3 – V list, novo stanje i posebni djelovi

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA – KP 990 i 995 KO GRADINA



P2.4 – Etažni prikaz iz geodetskog elaborata



P2.5 – Etažni prikaz iz geodetskog elaborata

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 15.09.2026 15:21

PODRUČNA JEDINICA

PLJEVLJA

Datum: 15.09.2026 15:21

KO: GRADINA

LIST NEPOKRETNOSTI 72 - PREPIS

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m²	Prihod
985		4 22	16.06.2020	STARA RAVNA GORA	Šume 3. klase KUPOVINA	379	2.84
986		8 22	16.06.2020	STARA RAVNA GORA	Šume 3. klase KUPOVINA	481	3.61
987		8 22	16.06.2020	STARA RAVNA GORA	Pašnjak 6. klase KUPOVINA	19775	15.82
988		8 22	16.06.2020	STARA RAVNA GORA	Šume 3. klase KUPOVINA	2808	21.06
989		8 22	16.06.2020	STARA RAVNA GORA	Pašnjak 6. klase KUPOVINA	3142	2.51
990	1	8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	30	0.00
990	2	8 23	09.01.2025	STARA RAVNA GORA	Zgrade u turizmu KUPOVINA	333	0.00
990	3	8 23	09.01.2025	STARA RAVNA GORA	Garaža KUPOVINA	967	0.00
990		8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Dvorište KUPOVINA	500	0.00
990		8 23	09.01.2025	STARA RAVNA GORA	Livada 7. klase KUPOVINA	7802	16.38
991	1	8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Pomoćna zgrada KUPOVINA	20	0.00
991		8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Pašnjak 5. klase KUPOVINA	1083	0.97
992		8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Šume 2. klase KUPOVINA	1925	20.21
993		8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Pašnjak 6. klase KUPOVINA	2387	1.91

994	8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Šume 2. klase KUPOVINA	481	5.05
995	8 23	09.01.2025	STARA RAVNA GORA	Šume 7. klase KUPOVINA	282	0.25
996	8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Pašnjak 6. klase KUPOVINA	1431	1.14
997	8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Šume 2. klase KUPOVINA	1645	17.27
998	8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Pašnjak 5. klase KUPOVINA	963	0.87
999	8 23	10.02.2022	STARA RAVNA GORA	Livada 7. klase KUPOVINA	1123	2.36
1001	8 23	14.09.2022	ŠARČEV KRŠ	Njiva 7. klase KUPOVINA	1163	4.54
1002	8 23	14.09.2022	ŠARČEV KRŠ	Pašnjak 6. klase KUPOVINA	1374	1.10
1003	8 23	28.05.2024	ŠARČEV KRŠ	Livada 7. klase KUPOVINA	782	1.64
1152	8 46	21.06.2024	GOLUBINJAK	Pašnjak 5. klase KUPOVINA	948	0.85
1153	8 46	21.06.2024	GOLUBINJAK KRŠIĆ	Šume 3. klase KUPOVINA	8021	60.16
1154	8 45	21.06.2024	KRŠIĆ	Šume 3. klase KUPOVINA	3711	27.83
1155	8 46	21.06.2024	GOLUBINJAK	Šume 3. klase KUPOVINA	389	2.92
1156	8 46	21.06.2024	GOLUBINJAK	Šume 3. klase KUPOVINA	1756	13.17
1157	8 46	21.06.2024	GOLUBINJAK	Šume 3. klase KUPOVINA	1636	12.27
1158	8 46	21.06.2024	GOLUBINJAK	Pašnjak 5. klase KUPOVINA	12181	10.96
1159	8 46	21.06.2024	VIDIĆA BRDO	Livada 7. klase KUPOVINA	19433	40.81
1176	8 45	21.06.2024	OPALJENI KRŠ	Šume 2. klase KUPOVINA	1516	15.92
1177	8 45	21.06.2024	OPALJENI KRŠ	Šume 2. klase KUPOVINA	1675	17.59
1178	8 45	21.06.2024	OPALJENI KRŠ	Šume 2. klase KUPOVINA	369	3.87
1179	8 45	21.06.2024	OPALJENI KRŠ	Pašnjak 5. klase KUPOVINA	6413	5.77
1181	8 45	21.06.2024	DOLINA	Šume 2. klase KUPOVINA	3032	31.84
1182	4 45	21.06.2024	DOLINA	Šume 2. klase KUPOVINA	1328	13.94
1183	8 45	21.06.2024	DOLINA	Pašnjak 5. klase KUPOVINA	4569	4.11
					117853	381.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava**Matični broj - ID broj Naziv nosioca prava - adresa i mjesto Osnov prava Obim prava**

* BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO 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
990	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	955	PRIZEMNA ZGRADA 30	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	1	Stambeni prostor KUPOVINA Tri sobe	1	Prizemlje 24	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Zgrade u turizmu GRAĐENJE	2024	PRIZEMLJE, 2 SPRATA I MANSARDA 333	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Poslovni prostor GRAĐENJE Četiri sobe	1 2024	Prizemlje 62	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Zajednicke prostorije GRAĐENJE Dvije sobe	2 2024	Prizemlje 10	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Poslovni prostor GRAĐENJE Šest soba	3 2024	Prizemlje 203	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Zajednicke prostorije GRAĐENJE Dvije sobe	4 2024	Prvi sprat 45	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	5 2024	Prvi sprat 21	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	6 2024	Prvi sprat 21	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *

990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	7 2024	Prvi sprat 20	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	8 2024	Prvi sprat 20	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	9 2024	Prvi sprat 20	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Zajednicke prostorije GRAĐENJE Jedna soba	10 2024	Prvi sprat 22	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	11 2024	Prvi sprat 23	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	12 2024	Prvi sprat 21	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Zajednicke prostorije GRAĐENJE Dvije sobe	13 2024	Drugi sprat 36	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Jednosoban stan	14 2024	Drugi sprat 45	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Zajednicke prostorije GRAĐENJE Garsonjera	15 2024	Drugi sprat 35	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	16 2024	Drugi sprat 20	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	17 2024	Drugi sprat 23	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	18 2024	Drugi sprat 21	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Garsonjera	19 2024	Drugi sprat 21	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO * *

990	2	Zajednicke prostorije GRAĐENJE Jedna soba	20 2024	Potkrovlje-mansarda 15	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO *
990	2	Stambeni prostor GRAĐENJE Jednosoban stan	21 2024	Potkrovlje-mansarda 176	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO *
990	3	Garaža GRAĐENJE	2024	PRIZEMNA ZGRADA 967	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO *
990	3	Garaža kao dio zgrade Jedna soba	1	Prizemlje 135	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO *
990	3	Garaža kao dio zgrade Jedna soba	2	Prizemlje 126	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO *
990	3	Garaža kao dio zgrade Jedna soba	3	Prizemlje 668	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO *
991	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	957	PRIZEMNA ZGRADA 20	Svojina 1/1 BOŠKOVIĆ MILORAD SLAVKO *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
990	2		1	Zgrade u turizmu	09.01.2025	Nema dozvolu CIO OBJEKAT
990	2		2	Zgrade u turizmu	09.01.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja NEMA DOKAZA O PRAVU SVOJINE ZA 3 M2 OD PARCELE BR.1000-U KORIST MARKOVIĆ DRAGOJA
990	3		1	Garaža	09.01.2025	Nema dozvolu CIO OBJEKAT
990	3		2	Garaža	09.01.2025	Zabrana otuđenja i opterećenja NEMA DOKAZA O PRAVU SVOJINE ZA 36 M2 OD PARCELE BR.1000-U KORIST MARKOVIĆ DRAGOJA