

ZAHTJEV
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 4 KOJU ČINE
DIJELOVI KATASTARSKIH PARCELA BR. 3883, 3884/1 I 4151/1 KO
MAJSTOROVINA, U ZAHVATU DETALJNE RAZRADE LOKALITETA
„CMILJAČA“ –PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE BJELASICA I
KOMOVI („SL.LIST CG“ BR. 4/11), NOSIOCA PROJEKTA „CMILJAČA 1800 SKI
RESORT“ D.O.O. PODGORICA



Bijelo Polje, april 2020. godine

S A D R Ž A J:

1. OPŠTE INFORMACIJE.....	str. 3
2. OPIS LOKACIJE PROJEKTA.....	str. 4
3. KARAKTERISTIKE (OPIS) PROJEKTA.....	str. 36
4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU.....	str.45
5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU.....	str.50
6. MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA.....	str.52
7. IZVOR PODATAKA.....	str.58
8. PRILOG.....	str.61

1.OPŠTE INFORMACIJE

a)**NOSILAC PROJEKTA:** „CMILJAČA 1800 SKI RESORT“ D.O.O. PODGORICA

REG. BROJ: 50915412

PIB: 03294820

ADRESA: BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR.15, PODGORICA

ODGOVORNO LICE: ANDRIJA ČETKOVIĆ, izvršni direktor

KONTAKT OSOBA: MILAN VUKASOJEVIĆ

BROJ TELEFONA: 067 248 999

E-MAIL: milan.vukasojevic@europrojekt.me

b) **NAZIV PROJEKTA:** „IZGRADNJA OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 4 KOJU ČINE DIJELOVI KATASTARSKIH PARCELA BR. 3883, 3884/1 I 4151/1 KO MAJSTOROVINA, U ZAHVATU DETALJNE RAZRADE LOKALITETA „CMILJAČA“ – PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE BJELASICA I KOMOVI („SL.LIST CG“ BR. 4/11), NOSIOCA PROJEKTA „CMILJAČA 1800 SKI RESORT“ D.O.O. PODGORICA

LOKACIJA: URBANISTIČKA PARCELA UP 4 KOJU ČINE DIJELOVI KATASTARSKIH PARCELA BR. 3883, 3884/1 I 4151/1 KO MAJSTOROVINA, U ZAHVATU DETALJNE RAZRADE LOKALITETA „CMILJAČA“ – PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE BJELASICA I KOMOVI

ADRESA: BJELASICA BB, BIJELO POLJE

2.OPIS LOKACIJE

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA, OPŠTINE BIJELO POLJE, RJEŠENJEM BROJ: 06/4-332/20-738/1 OD 18.02.2020. GODINE, IZDAO JE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA PROJEKAT IZGRADNJA OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 4 KOJU ČINE DIJELOVI KATASTARSKIH PARCELA BR. 3883, 3884/1 I 4151/1 KO MAJSTOROVINA, U ZAHVATU DETALJNE RAZRADE LOKALITETA „CMILJAČA“ – PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE BJELASICA I KOMOVI („SL.LIST CG“ BR. 4/11), NOSIOCU PROJEKTA „CMILJAČA 1800 SKI RESORT“ D.O.O. PODGORICA

Predmetna lokacija se nalazi na katastarskim parcelama:

Katastarska parcela br. 4151/1 KO Majstorovina, ukupne površine 23 990 103 m², upisana je u listu nepokretnosti 664 - izvod, po načinu korišćenja šume 2.klase, na nosioca prava – CG – subjekt raspolaganja Vlada CG;

Katastarska parcela br.3884/1 KO Majstorovina, površine 6604m², upisana je u listu nepokretnosti 54 – izvod, po načinu korišćenja pašnjak 6.klase, upisana na nosioce prava Vlaović Dragoljub (1/3), Vlaović Dragoslav (1/3) i Vlaović Ljuboje (1/3).

Katastarska parcela 3883 KO Majstorovina, površine 14817m², upisana je u listu nepokretnosti 777 – prepis, po načinu korišćenja pašnjak 5.klase na nosioce prava Vlaović Blažo (1/3), Vlaović Borislav (1/3) i Vlaović Milivoje (1/3)

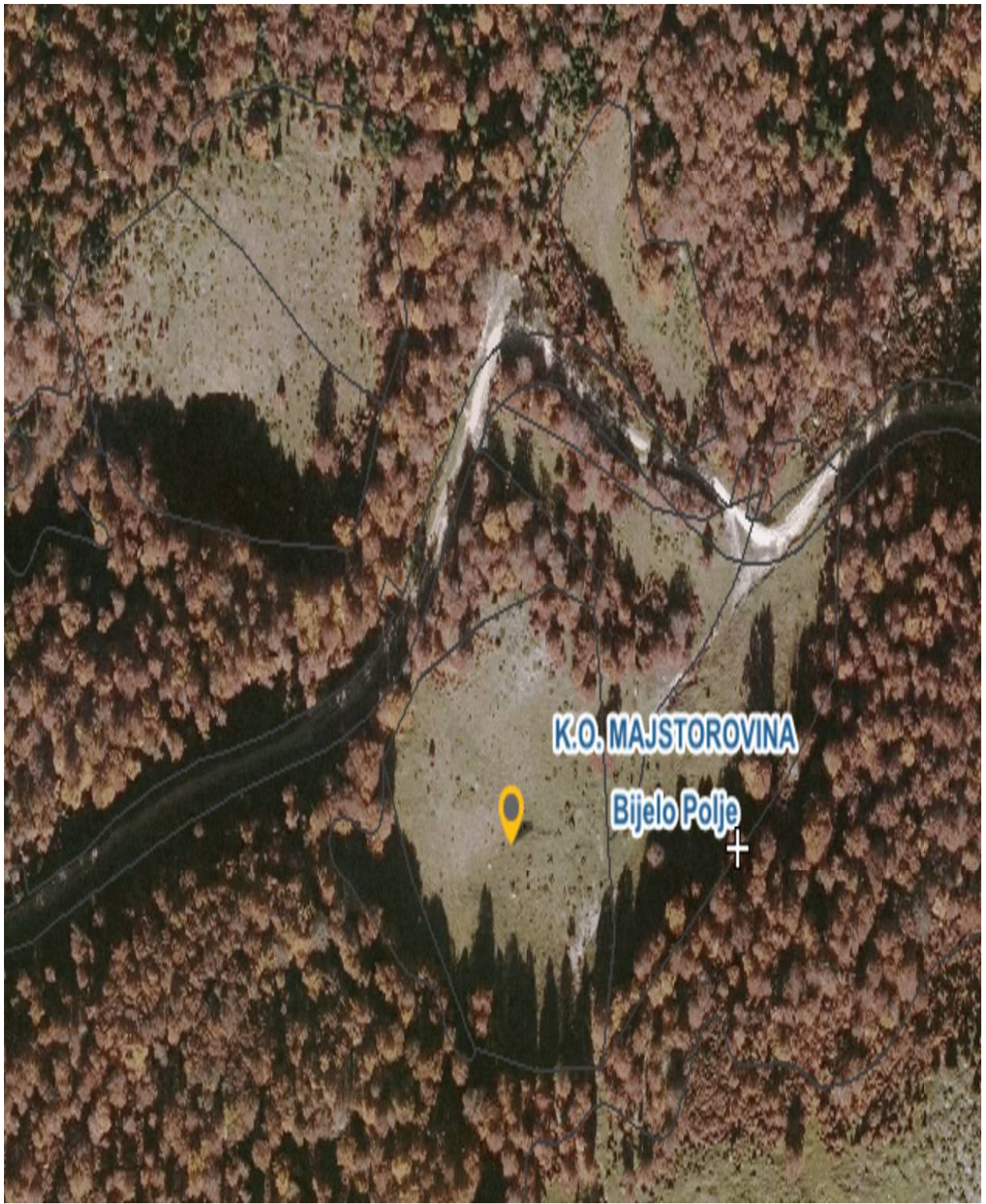
Parcela se nalazi u rubnim oblastima područja Bjelasica - Komovi i pripada planinskoj agrarnoj zoni, koju karakteriše razvoj stočarstva, šumarstva, proizvodnja meda, ljekovitog bilja i riječne ribe, na površini od 10.275,75m². Na parceli se ne nalaze drugi objekti.

Dva priključka objekta na lokalnu saobraćajnicu su predviđena sa sjeverozapadne strane parcele.

Na predmetnoj lokaciji nijesu registrovana nepokretna kulturna dobra. Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

Obaveza Nosioca projekta je da ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na ostatke materijalnih i kulturnih dobara obustavi radove i o tome obavjesti nadležni organ za zaštitu spomenika i kulturnih dobara.

U Prilogu zahtjeva dostavljamo snimak predmetne lokacije, snimljenu dronom.









Sl.2.1.-2.4. Predmetna lokacija



Sl.2.5.. Planirani objekt na predmetnoj lokaciji

a) Postojeće korišćenje zemljišta

Područje Bjelasica - Komovi pripada planinskoj agarnoj zoni, koju karakteriše razvoj stočarstva, šumarstva, proizvodnja meda, ljekovitog bilja i rječne ribe. Umjereno strme padine (550-1200 mnm) pružaju pogodnosti za razvoj ratarstva sa povrtarstvom, voćarstvom i stočarstvom. Brdsko-planinski podreona (iznad 1.200 mnm) u klimatskom pogledu je veoma nepovoljan. Vegetacioni period je kraći, sa dužim sniježnim pokrivačem i mrazovima tokom jeseni i proljeća. Po visoravnima i zaravnjenim platoima ima i dubljih zemljišta, pogodnih za gajenje strnih žita, krompira i kupusa, kao i za prirodne, dijelom i vještačke livade. Najveće površine zemljišta ovog podreona su pašnjaci, pogodni za ljetnju ispašu. Kao i čitav region, i prostor Bjelasica-Komovi se suočava sa naglašenom depopulacijom i deagrarizacijom ruralnog područja, kao i intenzivnom imigracijom u opštinske centre i prigradska naselja.

Prostor karakteriše uglavnom planinski reljef koji je isprepletan rijekama, rječicama i pritokama sa nekoliko glacijalnih jezera. Šumske površine zauzimaju 76% obuhvataju plana i prostiru se kroz brdski i brdsko planinski prostor. Planinski prostor čine i goleti.

Prema visinskim pojasevima najveće učešće šuma je u pojasu od 1.200 do 1.800 metara nadmorske visine. Ostatak pokrivaju pretežno planinski pašnjaci.

Na visinama od 1.200 mnm takođe preovlađuju šumske površine dok ostatak predstavljaju poljoprivredne površine, naselja i infrastruktura.

Katastarska parcela br. 4151/1 KO Majstorovina, ukupne površine 23 990 103 m², upisana je u listu nepokretnosti 664 - izvod, po načinu korišćenja šume 2.klase, na nosioca prava – CG – subjekt raspolaganja Vlada CG;

Katastarska parcela br.3884/1 KO Majstorovina, površine 6604m², upisana je u listu nepokretnosti 54 – izvod, po načinu korišćenja pašnjak 6.klase, upisana na nosioce prava Vlaović Dragoljub (1/3), Vlaović Dragoslav (1/3) i Vlaović Ljuboje (1/3).

Katastarska parcela 3883 KO Majstorovina, površine 14817m², upisana je u listu nepokretnosti 777 – prepis, po načinu korišćenja pašnjak 5.klase na nosioce prava Vlaović Blažo (1/3), Vlaović Borislav (1/3) i Vlaović Milivoje (1/3)



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 105-956-913/2020
Datum: 17.02.2020.
KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premijeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/4-352/20-689/1, za potrebe izlaze se

LIST NEPOKRETNOSTI 664 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj izgrade	Plan Skica	Datum upisa	Parcela ili ulica i katastr. broj	Naziv korisnika Osnov. stanja	Šifra skupa	Površina m ²
4151	1		6-28 163-175	22/01/2020	BIELASKA	Stara z. ulica GRADSKA DRŽAVNOG ORGANA		23990/03
Ukupno								23990/04
211112,61								
Podaci o vlasniku ili nosiocu								
Matični broj - ili broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto				Prava		Obim prava
602003001875		CG-SUBJEKT RASPOLAGANJA VLADE CG PODGORICA - Podgorica				Svojina		10

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Kučebajić
Kučebajić Hans, dipl. pravnik



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

SPISAK PODNJETIH ZAHTEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. porredne podnoje	Zapisa	Prostori	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4151/1		105-2-265-00001-2019	16.08.2019. 16:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA ISKOPROJEKCIJU NEPOKRETNOSTI IZ LN. 38 894 DO MAJSTOROVINA
4151/1		105-2-954-079/1-2019	29.05.2019. 13:28	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA PROMJENU NACRTA KIMJEKCIJA KAT. PARC. BR. 4151/1 DO MAJSTOROVINA



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTIPODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 305-956-972/2020

Datum: 17.02.2020.

KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o delatnostima prenosi i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/4-332/20-689/1, za potrebu izdaje se:

LIST NEPOKRETNOSTI 54 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan	Datum upisa	Polje ili adresa i katastarski broj	Način korišćenja Osnov namjena	Ben. vrsta	Priloga n.2
3884	1		15 134	16/08/2019	BIJELASICA	Polje 6. klase		6934
3884	2		16 134	16/08/2019	BIJELASICA	POSREDAVANJE		49
3884	3		18 134	16/08/2019	BIJELASICA	POSREDAVANJE		412
3884	4		18 134	16/08/2019	BIJELASICA	POSREDAVANJE		29
Ukupno:								7888
								5,67

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matr. broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i adresa		Ostali prava
28700280004	VLADIMIR MILINKO DRAGOLJUB RAKUNJE - B. Bielo Polje	Svojstvo	1/3
28700280005	VLADIMIR MILINKO DRAGOLJUB Bielo Polje - Bielo Polje	Svojstvo	1/3
191280280011	VLADIMIR MILINKO DRAGOLJUB Bielo Polje - Bielo Polje	Svojstvo	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
3884	2			1	Polje 6. klase	28/03/2018 12:37
3884	3			1	Polje 6. klase	28/03/2018 12:37
3884	4			1	Polje 6. klase	28/03/2018 12:37



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Naplatu takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnim premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 37/18).

Molbenik: *[Signature]*

Kurčević Haris, dipl pravnik



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

SPISAK PODNIJETIH ZAHTEJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Bz. (parcele podlaga)	Zvrsta PD	Protisak	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
3884/1		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	ULOGOR O POKLONU U LNER 1915,2193 KO BIJELO POLJE LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/2		105-2-465-563/1-2018	15.03.2018 12:37	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOK. LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/2		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	ULOGOR O POKLONU U LNER 1915,2193 KO BIJELO POLJE LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/2		105-2-465-1180/1-2018	07.06.2018 14:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	O VISINI NAKNADE LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/3		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	ULOGOR O POKLONU U LNER 1915,2193 KO BIJELO POLJE LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/3		105-2-465-1180/1-2018	07.06.2018 14:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	O VISINI NAKNADE LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/3		105-2-465-563/1-2018	15.03.2018 12:37	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOK. LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/4		105-2-465-1180/1-2018	07.06.2018 14:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	O VISINI NAKNADE LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/4		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	ULOGOR O POKLONU U LNER 1915,2193 KO BIJELO POLJE LNER 54 KO MAJSTOROVINA
3884/4		105-2-465-563/1-2018	15.03.2018 12:37	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOK. LNER 54 KO MAJSTOROVINA



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJECRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 105-956-VT/2020
Datum: 17.02.2021.
KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premetu i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.064-332/20-689/1, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 777 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Područja	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Polje ili ulica i kućni broj	Natpis korištenja Osnov odnosa	Som. lična	Površina m ²	Priloga
SoC		IK 133	11/09/2014	BIJELASICA	Polje 5. klasa NASLJEDE		14817	13.24
Ukupno							14817	13.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i ošteta	Prava	Ostala prava
230595728003	VLAOVIĆ MIHAILO BLAŽO NASLJE NASADNIK BIJELO POLJE Bjele Polje	Stavljeno	1/3
001205628004	VLAOVIĆ MIHAILO ĐORĐAN BULVAR SAVO KOTVAČEVIĆA BR 86 PODGORICA Podgorica	Stavljeno	1/3
120980228017 0	VLAOVIĆ RISTO MILIVOJE BULEVAR B.B. Budva 0	Stavljeno	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Područja	Broj zgrade	PD	Redni broj	Natpis korištenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Ostala prava
2483			1	Polje 5. klasa	30/11/2018 9.16	Pravo plotektivnosti Zahtjev za pravo plotektivnosti za divlja u knjiži Vlasnik Nada (MIO) 1902902/160940 a na osnovu istovrsnog zapisa privatnog prava izdavanja u vlasništvu države Svećenik On br.114/11-1911 br.36/2017 od 14.03.2018 godine za svesvjedokom istovrsnom dila od 15 Vlasnik Mihailo

Naplatu takse je oslobođen na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksumi ("Sl. list CG", br. 38/19). Naplata naknade oslobođen je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premetu i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Kurđehajć Haris, čiji pravnik

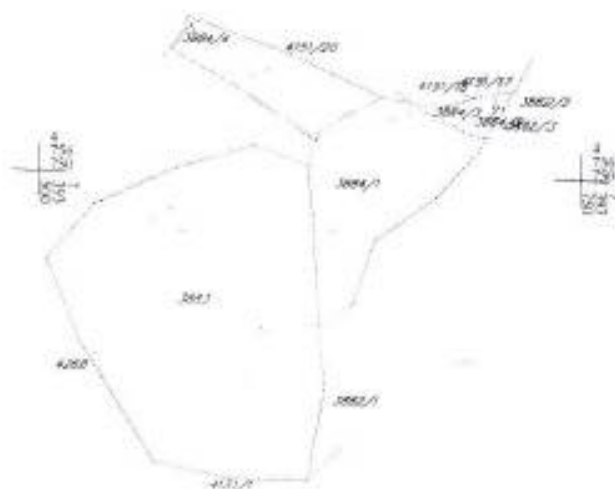
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 954/35-08/2026
Datum: 24.02.2023.



Katastarska opština: MAJSTOROVINA
Broj katastrske jedinice:
Broj plana: 18
Parcela: 3883, 3884/1, 3884/2, 3884/3, 3884/4

KOPIJA PLANA

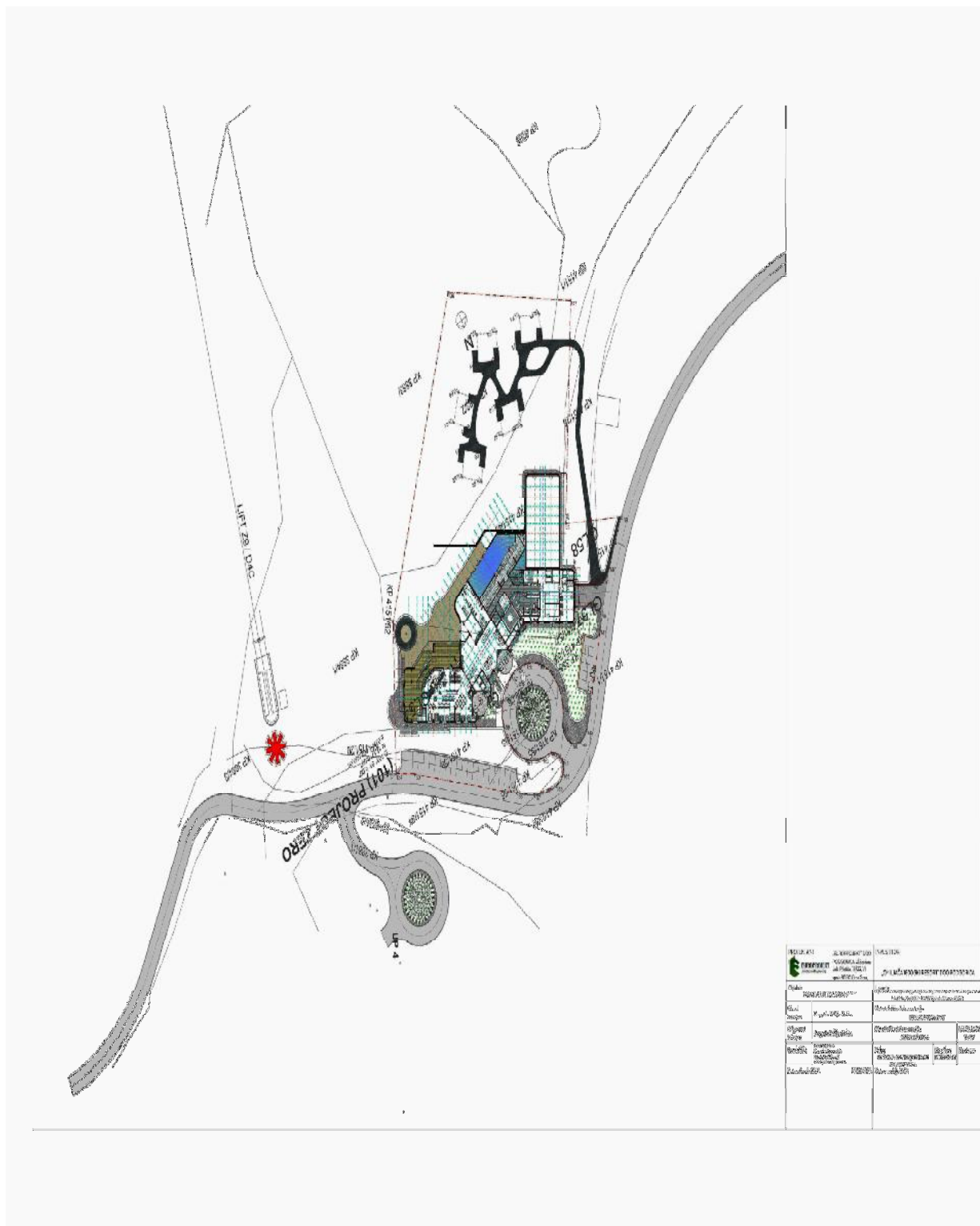
Skalnik: 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Datum: 24.02.2023.

Oprema
Službeno lice:

SL.2.7. Kopija plana



Sl. 2.8. Situacioni prikaz

b) Relativni obim, kvalitet i regenerativni kapacitet prirodnih resursa

Prirodni resursi u okruženju na zadovoljavajućem nivou, u smislu očuvanosti, te da ih treba i dalje pažljivo koristiti.

Pedološke, geomorfološke, geološke i hidrogeološke karakteristika terena

Pedološke karakteristike

Tipovi zemljišta koji se ovdje javljaju su; smeđa zemljišta, rendzine, rendzine jako stjenovite, rendzine umjereno stjenovite, gajnjače, aluvijalna zemljišta, podzolirana zemljišta, tera rosa. itd.

Kamenjar (Litosol) i sirozem (rigosol). U području Bjelasice i Komova i doline Tare kamenjari (litosol) su rasprostranjeni na strmim krečnjačkim odjecima i liticama, okomitim stijenama duž kanjona i klisura, pri vrhovima planina, naročito visokih i na njihovim vrhovima.

Krečnjačko dolomitna crnica (kalkomelaansol) Na smeđim zemljištima (kalkomelanosol) javlja se bukva i smrča, a znatno ređe hrast kitnjak i crni bor. To ukazuje da se radi o mezofilnim a ređe kserofilnim zemljištima. Prema produktivnosti ova zemljišta se nalaze u sredini treće klase. Bukovo-jelove šume na visinama od oko 1.200 mnm na dubokim smeđim zemljištima imaju prirast drvene mase do 8 m³/ha, a na plitkim varijetetima na nižim terenima, gdje su degradirane bukove šume, prirast drvene mase nije viši od 3m³/ha.

Buavice su plitka, jako porozna (vodopropusna) zemljišta obrasla šumom i travnom (pašnjačkom) vegetacijom. U vrtačama, dolovima, uvalama, poljima, kao i zaravnima do 1200 mnm gdje su formirane tzv. pretaložene crnice koje su znatno moćnije, buavice se obično koriste kao njive.

Rendzine, skoro sve pripadaju posebnoj vrsti crmnice na jedrim krečnjacima, poznate pod nazivom "buavice". Posmeđena krečnjačko dolomitna crnica, ima debljinu do 20 cm, a rasprostranjena je na terenima. U području Bjelasice i Komova se nalazi nekoliko tipova. Planinske crnice (rendzine) u nižim djelovima teritorije su naseljene asocijacijama hrasta, jasena i graba, a u višim bukvom, smrčom, jelom i javorom.

Rendzine na morenama i pored nepovoljnog granulometrijskog sastava imaju debeo solum, pa su nastanjene gustim šumama bukve, i jele ili smrče. U nižim djelovima planinske crnice su nastanjene šumom bukve, jele i smrče. Njegova plodnost zavisi uglavnom od dubine.

Planinske crnice na krečnjaku na Bjelasici pokrivaju krečnjačke vrhove Crne Glave, Troglave, Zekove glave, Bjelasičke kose, Jarčevih strana. Razvijen je nad krečnjacima u zoni iznad gornje granice visoke šume. Planinske oranice sadrže veliku količinu humusnih materija. Na ovim zemljištima su formirani visokoplaninski pašnjaci.

Humusno silikatno zemljište (Ranker) je vrlo rasprostranjeno na Bjelasici i razvija se iznad silikatnih stijena koje izgrađuju veliki dio gornjih djelova planinskog okvira. Tamno-smeđe je boje. Ova zemljišta obrazuju se u višim zonama od 1.300- 2.500 mnm. Ova zemljišta najvećim dijelom su pod pašnjacima, naročito u visokoplaninskoj zoni Komova i Bjelasice.

Distrično smeđe zemljište (Distrični kambiosol) karakteriše veoma malastjenovitost, čak i ispod plićih zemljišta. Po svojoj razvijenosti u smeđa zemljišta spadaju plitka i srednja duboka. Ova zemljišta se odlikuju visokim sadržajem humusa, dobro su obezbijeđena kalcijumom, ali su deficitarna u fosforu. Smeđe kisjelo zemljište na škriljcima, srednje duboko, javlja se u zoni Dulovine a isti tip zemljišta, ali šumsko javlja se u zoni Očiba i Selišta.

Smeđa eutrična zemljišta (Eutrični kambiosol) ili eutrični kambisol je obrazovan napodlozi šljunka i konglomerata i glaciofluvijalnog je porijekla. Mjestimično smeđe zemljište na krečnjaku se javlja u Štitarici, ispod Govedara i oko Kođaka, ispod Skarei u Poljima, oko Bukove Glave, u Gojakovićima i Prošćenju. Tipično eutrično smeđe zemljište na jezerskim sedimentima zastupljeno je u Štitarici, a ima ga i u drugim djelovima gdje preovlađuje umjereno kontinentalna klima.

Pseudoglej (Planosol) zemljište sreće se mjestimično u gustim jelovo-smrčevim imiješanim lišćarsko-četinarskim sastojinama, na sjevernim padinama Ostrovice, uslivu Opasnice, Žuren Potoka, Pecke i Crne rijeke, čija su slivna područja u podgorini Komova.

Močvarna zemljišta i treset (Euglej i Histosol), (močvarno–glejna zemljišta) formirana su na obalama Tare i nekih planinskih jezera i bara, gdje skoro cijele godine postoje uslovi prevlaživanja zemljišta koje prouzrokuju podzemne i poplavne vode. Vegetacija na ovim zemljištima je izrazito hidrofilna (barska trska, šear, rogoz, barska vrba i dr.) Euglej je glinovito zemljište bogato humusom, gdje procenat humusa prelazi 10%. Pojave močvarnog glejnog zemljišta prisutne su na terenima Donjih Polja.

Aluvijalno deluvijalno zemljište - Na kontaktu aluvijuma javljaju se i manji fragmenti deluvijalnih zemljišta. U zoni Kolašina najzastupljeniji tip zemljišta je plitki aluvijum, oko rijeke Tare, Svinjače i Plašnice, kao i smeđe zemljište na šljunku (dolina Plašnice i Svinjače). Viši tereni iznad aluvijalne ravni sastoje se od fluvio glacijalnog materijala preko kojeg su nataloženi diluvijalni sedimenti.

Bonitet zemljišta Zemljišta visoke plodnosti su sva duboka i srednje duboka zemljišta na ravnim i zaravnjenim terenima do 1.000 mm na kojima je moguće primjena mjera savremene agrotehnike. Svrstana su u prvu i drugu bonitetnu klasu.

Ovim klasama pripadaju aluvijalna i aluvijalno deluvijalna zemljišta. Zemljišta srednje plodnosti su ona koja pripadaju III i IV bonitetnoj klasi. Ovoj vrsti plodnosti pripadaju, takođe, aluvijalna i aluvijalno deluvijalna zemljišta (oko 10% ukupnih površina zemljišta ove plodnosti) i sva smeđa zemljišta na krečnjaku i dolomitu (gajnjača i ilovača). Sreću se na blagim padinama strana koje se vezuju za kotlinska dna, rječnim dolinama, manjim i blagim terasama i zaravnjenim površinama.

Zemljišta ograničene plodnosti su zemljišta V i VI bonitetne klase. Pripadaju mu svi tipovi i njihov podtipovi i varijeteti, kod kojih su izražena nepovoljna fizička i hemijska svojstva ili je od dominantnog uticaja neki od nepovoljnih spoljnih faktora (čestoplavna tla, tla sa visokim podzemnim vodama), pa su na njima pretežno zastupljene livade ili se gaji kukuruz. Ovoj kategoriji zemljišta pripadaju i sva zemljišta uglavnom iznad 1.200 mm. Zemljišta vrlo niske plodnosti su zemljišta VII i VIII bonitetne klase. Na Području Bjelasice i Komova ova zemljišta se sreću na siparima, relativno strmim stranama, velikim visinama (uglavnom iznad

1.700 mm i tipičnim krečnjačkim terenima. Na njima se sreću rijetke šumske zone zakržljalog šumskog drveća (klekasa borovnjacima) ili rijetko visoko drveće.

Zemljišni pokrivač na području Bjelasice i Komova karakteriše heterogenost u pogledu zastupljenosti pojedinih tipova zemljišta i njihove potencijalne plodnosti pri čemu oko 5% površine pokrivaju osrednja poljoprivredna tla, a oko 45% loša i nepogodna za poljoprivrednu proizvodnju.

Za poljoprivrednu proizvodnju su od interesa zemljišta koja se javljaju na visinama nižim od 1.400 mm. Kada se ukazuje na aspekte racionalnog i ekonomičnog iskorišćavanja pedoloških potencijala na razmatranom prostoru, ukazuje se i na negativno dejstvo čovjeka na sami pedološki pokrivač. Kontaminaciju zemljišta prouzrokovanu industrijskim i komunalnim otpadnim vodama, čvrstim otpadnim materijalima, nekontrolisanom upotrebom hemikalija u poljoprivredi i aero zagađenjem treba staviti pod kontrolu, preduzimajući i preventivne mjere.

Geomorfološke karakteristike

Tektonski, fluvijalni i glacijalni procesi na Bjelasici imali su odlučujuću ulogu na formiranje reljefa. Reljefnu cjelinu Bjelasice čine planinski vijenci uokvireni i ispresijecani brojnim rječnim dolinama, često usječenim u ledničkim valovima. Ovdje je izražena vertikalna disekcija reljefa koja se kreće od 575 mm (Ribarevine) do 2.139 mm (Crna Glava).

Na reljef najviših djelova ove planine, sem fluvijalne, imala je veliki uticaj i glacijalna erozija. Sva visoka planinska masa Bjelasice bila je zaglečeren, tako da su iz glečerskih snježnika jedino štrčali vrhovi i grebeni između cirkova. Posledice te glacijacije su polukružni kotlasti cirkovi, jezera u njima i morenski bedemi ispod njih. Najprostraniji glečerski cirkovi su u izvoristu Biogradske rijeke, čije dno karakterišu mnogobrojni morenski bedemi, ulegnuća i 2–3 jezera u njima. Najmnogobrojnija i najizrazitija grupa cirkova poredana je ispod vrhova Reljine, Crne, Zekove i Ogorele glave. Prostrani cirkovi su Krivog smeta i Malog jezera. Njihovi su se lednici spajali i padajući preko odsjeka izdubili basen Šiškog jezera. Ovdje su priticali i lednici iz Reljine i ispod Crne Glave i združeni se kretali niz Suvodo, u čijem gornjem dijelu su izdubili prostranu dolinu. Sem ovih cirkova i valova, postoje još dva izrazita cirka na sjevernoj strani Bjelasice: jedan je u Bubanjskoj rupi, a drugi u Bardovom dolu. Oba su vrlo izrazita. Iz njih se led kretao niz Novakov potok u pravcu Lima. Bjelasica je u višim djelovima nagrižena glečerima i cirkovima, a ispod ovih raščlanjena gustom mrežom rijeka i potoka. I pored ovakve razuđenosti, ona je naša najprohodnija planina. Uz njene doline i sa njenih prostranih bila, koja su lančano povezana lako se penje na najviše vrhove.

Lednici na planini su se formirali u izvorišnim djelovima dolina i strmo se spuštali prema dolini Tare i Lima. Visoka čeona morena najvećeg lednika na Bjelasici zatvorila je terminalni basen iza koga se formiralo Biogradsko jezero. Isto tako na ušću Pešića rijeke u Jelovcu formirala se čeona morena na 1.300mm. Posebnu reljefnu crtu čine planinski vrhovi, često alpskog tipa, kao i brojni cirkovi i lednički valovi. u nekim od njih formirala su se manja i veća lednička jezera. Planinske padine oblikovane su na visinama između 1.000 i 2.100mm tako da se mogu izdvojiti tri morfološka nivoa: od 1.000 do 1.500 mm – obodni dio i površi od 1.500 do 2.000 mm – srednjeplaninski vrhovi i preko 2.000 mm – strme padine visoko planinskih vrhova.

Nasuprot velikim vrhovima (iznad 2.000 mnm), koji Bjelasicu svrstavaju u red visokih planina, nalaze se brojne rječne i valovske doline koje su disecirale reljef, učinile ga raznolikim i u pejzažno-estetskom pogledu veoma interesantnim.

Raznolikost morfoloških obilježja uslovlila su izdvajanje više tipova predjela i to: visokoplaninski-glacijalno-alpski tip (strme stjenovite strane, oštri vrhovi, cirkovi, valovi, visinske morene i sipari); planinsko-visoravnsko-alpski tip (visoravni sa glacijalnim oblicima i planinskim uzvišenjima); planinski tip (karakterističan reljef sa manje i više strmim padinama, zaravnima i rječnim dolinama); planinsko-brdski tip (najniži pojas planina); rječno-kompozitni tip (zastupljen u dolinama Tare i Lima, sa ravničarskim proširenjima, klisurama i riječnim terasama).

Geološke karakteristike

Na ovom području razvila se vrlo različita geološka građa u prvoj grupi stijene, sa izrazito dominantnim učešćem karbonatnih stijena, među kojima preovlađuju mezozojski krečnjaci i dolomiti.

Drugu grupu, po značaju učešća, čine vododržive stijene predstavljene paleozojskim škriljcima, pješčarima i drugim klastičnim sedimentima u kojima su utisnute magmatske stijene sa rudonosnim slojevima.

Treću grupu čine tercijarni sedimenti fliša i drugih klasita, a javljaju se u vidu uske trake duž albanske granice i Komova. Tercijarnih sedimenata ima i u geološkoj strukturi svih kotlina Gornjeg Polimlja.

Četvrtu grupu čine eruptivne stijene sa rasprostranjenjem u manjim zonama za koje se vezuju nalazišta i pojave olovocinkanih ruda u okolini Mojkovca i na Bjelasici. Dominantni predstavnici ove grupe su porfiriti, latiti i andeziti.

Petu grupu stijena čine kvartarne naslage u vidu, uglavnom, nevezanih klastita. Njima pripadaju koluvijalni, eluvijalni, aluvijalni, fluvijalni, glacijalni i fluvioglacijalni nanosi, a sreću se u kotlinama i dolinama Lima i u dolinama njegovih pritoka. Glacijalno morenski materijali i nanosi često se sreću i u zonama visokih planina koje su bile zahvaćene glacijacijom.

Šestu grupu čine jezerski sedimenti oligomiocenske starosti sa različitom debljinom ugljenih slojeva sa geografskim rasprostranjenjem po dnu kotlina posebno Beranske i njihovom bližem obodu, kao i na području Police (M.Gomilanović i dr, 2000.).

Pojave olovno cinkanih rudišta, bakra i gvožđa su samo indikacije koje bi mogle predstavljati putokaz za dalja rudarsko mineraloška istraživanja u uslovima novih tehničko tehnoloških mogućnosti za ekonomičnu i produktivnu eksploataciju. Međutim, geološka struktura područja, i prema dosadašnjem stepenu istraženosti i ispitanosti, ukazuje na velike mogućnosti eksploatacije mermera posebno sitnozrnih i njegove prerade, kao i razvoja daljeg iskorišćavanja mrkog uglja i industrijskih grana na njegovoj osnovi, izgradnje brana i formiranja akumulacija za proizvodnju električne energije u hidroelektranama veće i manje proizvodne snage.

Najstariji slojevi koji pripadaju mlađem paleozoiku (karbonu i permu) otkriveni su oko Andrijevice i Berana. Ipak, najveći dio njegovog prostora izgrađen je od mezozojskih naslaga (trijasa, jure i krede).

Donji trijas razvijen je u klastičnoj faciji verfenskih slojeva, a čine ih liskonoviti škriljci i pješčari, pjeskoviti škriljci, rjeđe sivi, pločasti krečnjaci i dolomiti. Ovi sedimenti najčešće su erozijom otkriveni po dnu dubokih dolina, ali ih ima i na većim visinama, tektonskim putem izdignutim. Kao klastična masa verfen ima veliki hidrološki značaj, jer zadržava podzemne vode i omogućava pojavu brojnih vrela na njegovom kontaktu sa krečnjakom koji ga prekriva. Verfen se najčešće nastavlja preko paleozojskih sedimenata i sreće se kroz njegov centralni dio od Berana preko Andrijevice i uz doline pritoka Lima. Verfen je utvrđen i na Bjelasici, i u terenima koji se pružaju između Lima i Ibra (M.Gomilanović i dr. 2000.). Sedimenti srednjeg trijasa pružaju se oko Berana, planinama istočnije od doline Lima, kao i u geološkim strukturama Komova i Bjelasice. Na Komovima i u Gornjem Polimlju često se javljaju sivi grudvasti krečnjaci sprudnog karaktera, slojeviti i masivni.

Krečnjaci gornjeg trijasa prisutni su na Komovima, a najčešće boje su bjeličaste, svijetlo sive, pepeljaste ili žućkaste.

Jurski sedimenti javljaju se najčešće u obliku sivih krečnjaka i crvenih škriljastih krečnjaka. Sreću se u dubljim i masivnijim strukturama Bjelasice. Slojevi krede zastupljeni su u krečnjacima, dolomitima i flišnim naslagama (glincima, laporcima i pješčarima) i imaju široko rasprostranjenje u planinama ovog područja.

Kenozoik je najviše zastupljen neogenim sedimentima miocene starosti. Njihovo tipično rasprostranjenje je u Beranskoj kotlini gdje se sreću moćni jezerski sedimenti bogati mrkim ugljem.

Kvartarne tvorevine predstavljene su glinama, pijeskom, fluvioglacialnim nanosima, morenama, limnoglacialnim sedimentima, jezerskim sedimentima, aluvijalnim i deluvijalnim naslagama, čije je rasprostranjenje vezano za dolinu Lima i visoke planine istočno i zapadno od njega.

Geološki sastav Bjelasice dosta je složen. To je oblast matičnih eruptiva i njihovih tufova, zatim petrografski sličene grupe trijaskih slojeva, koji se dobro približavaju dijabazročnjačkoj seriji, u njenom prostoru konstatovani su verfenski slojevi, samo na nekoliko mjesta i to u južnom dijelu, odnosno u prevoju Trešnjevika, koji morfološki vezuju Bjelasicu sa Komovima. Srednji trijas na planini Bjelasici zastupljen je dijabaz serijom, koja se razlikuje od serije klasičnog alpskog - trijaskog razvoja. Bjelasička trijaska facija je u osnovi glinovita i laporovita, sa velikim primjesama rožnaca i tufova. Pješčari su slabije razvijeni, a krečnjaci stratifikovani i gusti, obično dosta laporoviti i jako razvijeni. U području eruptiva, naročito u kontaktu sa njima ispaljeni su crveni trijaski krečnjaci sa ostacima hanubnločkih cefalopoda i krečnjaci miruju na tim eruptivima. U gornjim slojevima serije javljaju se slojevi dobro povezani i izrazito krupnih breča, neobično šarolikog sastava i one rijetko prelaze u konglomerate. Breče su dosta stalne petrografske komponente, bjelasičke serije i imaju veliko prostranstvo, naročito na južnoj i jugozapadnoj strani Bjelasice, (u području Troglave, Zekove Glave, Kardelja i Dogorele Glave), južnije u Krivom Dolu i Ključu i najzad se spuštaju u dolinu Tare.

Cijela Bjelasička sedimentna masa, leži na moćnim eruptivima, koji su otkriveni u dolini Jezeršnice basenu Biogradskog jezera, dolini Biogradske rijeke, basenu Pešića jezera. Sedimenti Bjelasice imaju u cjelini položaj jednog zasvođenja, unutar jako ubranog koji počiva na tom moćnom eruptivu kao na nekom jezgru. Na njoj ima dva morfološki različita dijela: ravna i skoro horizontalna površ Vranjaka, vijugav planinski vijenac, koji se sa ove horizontalne površi uzdiže, srednje visine oko 2444 mnm. U vijencima ima cirkova, iz kojih je polazilo više lednika glacijalne prirode. Za razliku od drugih dinarskih planina koje su pretežno krečnjačkog sastava, veliki dio planine Bjelasice izgrađen je od klastičnih stijena. Znatno prisustvo vododrživih stijena uslovalo je da je Bjelasica vrlo bogata površinskim vodotocima koji se ulivaju u Lim i Taru.

Komovi u užem smislu, su interesantan planinski prostor, jedna moćna masa sprudnih krečnjaka, visokih i strmih strana, leži na škriljasto–pjeskovitim slojevima, koji sa svih strana opasuju krečnjake. Mekani slojevi su pokriveni veoma gustom šumom. Na njima se nalazi više planinskih katuna, Surdup i Mojanska rijeka (Konjušani), Štavna (Božiće).

Zapadni i jugozapadni prostor Komova sastavljen je od durmitorskog fliša. Komovi su bili zahvaćeni pleistocenom glacijacijom, ali zbog toga što se viši krečnjački masivi dosta strmo uzdižu iznad škriljasto-pjeskovite podloge i ovdje se nisu razvili veći lednici.

Hidrogeološke karakteristika terena

Podzemne vode

Karstne izdani rasprostranjene su u karbonatnim stijenskim masama i na prostoru područja Bjelasice i Komova. Karstna vrela na prostoru Bjelasice i Komova skoncentrisana su uglavnom po obodu masiva i duž kanjona vodotoka. Kapaciteti ovih vrela su direktan pokazatelj veličine i režima pojedinih karstnih izdani. Zajednička karakteristika za izdanske vode terena na cijelom prostoru Bjelasice i Komova je da su uglavnom čiste, bistre, bez boje, mirisa i ukusa. Temperatura karstnih izdanskih voda kreće se najčešće u granicama od 5–10°C. To su uglavnom malo mineralizovane vode (manje od 300 mg/l), hidrokarbonatne klase, kalcijске grupe, sa ph vrijednošću pretežno između 6,0–8,0 i tvrdoćom od 6–12°dh. Vode skoro svih karstnih vrela su van domašaja industrijskih zagađivača i odlikuju se visokim kvalitetom koji u pogledu hemijskog sastava zadovoljava sve propisane normative kvalitetne pijaće vode.

Posebnu interesantnost kada su u pitanju izvori, predstavlja sumporna voda u selu Kraljima, nalazi se na 950mnm. Izvor ne presušuje ali je male izdašnosti.

Temperatura vode je oko 7°C i utvrđeno je da je voda radioaktivna te prema tome ima ljekovita svojstva.

Treba još pomenuti vrelo Krkor, koje se nalazi na 1.002mnm, udaljeno je od Andrijevice 14km. Izdašnost ovog vrela je 200 l/sec. 1986. g., izgradnjom vodovoda sa ovog izvora Andrijevice je riješila problem vodosnadbijevanja prirodnim padom.

Rijeke

Od 289 manjih i većih vodotoka, koliko ih ima na teritoriji Crne Gore najznačajniji u zahvatu Plana su: Tara i Lim, koje pripadaju slivu Crnog mora.

Tara je najduža crnogorska rijeka (oko 150km) koja cijelim svojim tokom od izvorišta u podnožju Komova do Šćepan Polja gdje se sastaje sa Pivom i obrazuju Drinu. Sliv rijeke Tare zauzima prostor između planina Komova, Bjelasice i Ljubišnje sa desne i Durmitora i Sinjajevine sa lijeve strane njenog toka. Izvorišni krakovi rijeke Tare su rijeke Veruša i Opasanica. Najviša vrela Veruše, istovremeno i Tare su na katunu Maglić (1.860mnm), a nizvodno u predjelu Mokrog, ispod Širokara su jača stalna vrela koja mještani smatraju izvorištem Veruše odnosno Tare. Dužina toka Veruše je oko 15km, a Opasanice koja nastaje od više rečica (Lučka, Kozelska rijeka, Kurlaj, Turjačka rijeka i Margarita) oko 12km. Do polovine toka Tara ima kompozitnu dolinu sa kotlinastim proširenjima, a od ušća Poljske Bistrice u Taru, oko 18km nizvodno od Mojkovca, Tara je usjekla veličanstven kanjon dužine 78km. Gornji sliv Tare razvijen je u klastičnim stijenama i bogat je površinskim vodenim tokovima. U ovom proširenom gornjem dijelu toka važnije pritoke Tare su: Drcka (15km), Skrbuša (7 km), Svinjača (13km), Jezerštica sa Biogradskom rijekom (11,5km) i Bjelojevička rijeka (9km), a lijeve Pješčanica (5,5km), Pčinja (9,5km), Plašnica (14km), Štitarička rijeka (13,5km) i Bistrica (6,5km). Tara je u čitavom svom toku čista i brza rijeka čije vode po kvalitetu pripadaju I kategoriji. Slivno područje rijeke Tare zaštićeno je kao Rezervat Biosfere, a središnji dio Bjelasice, tj. slivno područje Bjelasčke rijeke, kao Nacionalni park.

Lim je najveća pritoka Drine. Ističe iz Plavskog jezera na 907mnm i posle toka od 219 km uliva se u Drinu, 11 km uzvodnije od Višegrada. Na teritoriji Crne Gore dužina toka Lima je oko 100km. Slivno područje Lima u izvorišnom dijelu čine visoke planine: Komovi, Prokletije, Visitor, Zeletin i Starac. Nizvodno su nešto niže planine: Bjelasica na razvođu Tare i Lima, Mokra planina između Lima i Pečke Bistrice i Turjak vododjelnica između Ibra i Lima. Geološku građu sliva Lima u Crnoj Gori pretežno čine klastične stijene: pješčari, škriljci, rožnaci i eruptivi a samo u manjoj mjeri trijaski krečnjaci. Zahvaljujući ovakvom geološkom sastavu terena sliv Lima na prostoru Crne Gore ima veoma razvijenu hidrografsku mrežu koju čini obilje izvora, potoka, rječica i rijeka koje se ulivaju u Plavsko jezero i Lim. Lim je brza i vodom bogata rijeka koja već na izlazu iz Plavskog jezera ima prosječni proticaj 21 m³/s vode. Ovako visok proticaj Lima već na izlazu iz Plavskog jezera omogućila je najvažnija pritoka Plavskog jezera koju kod Gusinja grade Grnčar i Vruja, a koja u jezero donosi velike količine vode. Na svom početku Lim je mirna 25m široka i 3–4 m duboka rijeka. Nizvodno se proticaj Lima dosta pravilno povećava i kod Andrijevice iznosi 31,6 m³/s, Bioča 41m³/s, Bijelog Polja 67,8m³/s. Neposredno ispod Plava u Lim se ulivaju Đurička rijeka i Komarača (17,5km) koje odvođe vode sa padina Prokletija. Prije ulaska u Sućesku klisuru Lim prima sa desne strane Velicku rijeku (7km), a zatim Rženičku, Zoričku i Piševsku rijeku koje odvođe vode Sjekirice, a sa lijeve Bijeli potok, Murinsku i Pepićku rijeku. Kod Andrijevice u Lim se sa lijeve strane uliva Zlorečica koja sakuplja vode sa padina Zeletina, Lipovice, Vujeve planine i Komova. Između Andrijevice i Berana ka Limu sa desne strane teku: Šekularska (5,5km), Kaludarska (20km) i Dapsićka rijeka (14,5km) koje dreniraju vode Mokre planine i Smiljevice, a sa lijeve Trepčanska rijeka (12km), Vinicka (7km), Bistrica i Sušica koje teku iz pravca Ključa i Bjelasice. Nizvodno od Tifranske klisure desne pritoke Lima su: Lješnica (23 km) i Crnča (10km), a lijeve Brzava (10km), Ljuboviđa (36km), Lepešnica (12,5km) i Lješnica (8km) koje skupljaju vode sa sjevernih padina Bjelasice i dalje do razvođa Tare i Čehotine. Vode rijeke Lima i nekih njegovih pritoka dijelom se koriste i za navodnjavanje Slivu Lima pripada rijeka Lepešnica koja izvire ispod Prošćenskih planina na nadmorskoj visini 1. 500mnm. Dužina toka je 6km. U izvorišnom dijelu nalazi se prevoj između slivova Tare i Lima. Uliva se u Ljuboviđu, lijevu pritoku Lima.

Jezera

Sva planinska jezera formirana su na planinama i površima gdje je glacijacija bila najizrazitija i gdje je teren izgrađen od vodonepropusnih stijena: naslagadurmitorskog fliša, škriljaca, eruptiva, dolomitičnih stijena i morena sa znatnim prisustvom glina.

Na planini Bjelasici koja je velikim dijelom izgrađena od vododrživih stijena 6 je planinskih jezera: Biogradsko, Pešića, Veliko Šiško, Malo Šiško, Veliko Ursulovačko i Malo Ursulovačko.

Biogradsko jezero je najveće i najpoznatije jezero Bjelasice koje je zajedno sa prapuštom Biogradskom gorom koja ga okružuje proglašeno za Nacionalni park. Nalazi se u jugozapadnom dijelu Bjelasice na 1.094 mnm, sa desne strane puta Kolašin–Mojkovac sa kojim je povezano asfaltnim putem dugim 4 km. Biogradsko jezero glečerskog je porijekla. Pri visokom vodostaju površina jezera iznosi 228.500 m², a najveća dubina 12,1 m. Biogradsko jezero je protočno jezero gdje Biogradskarijeka i potok Bendovac hrane jezero vodom, a iz jezera otiče rijeka Jezerštica koja se uliva u Taru.

Temperatura vode tokom ljeta prelazi preko 18°C, te postoje uslovi za kupanje na ovom jezeru.

Pešića jezero je drugo po veličini jezero na Bjelasici. Nalazi se u prostranom cirku između najviših vrhova Bjelasice–Zekove Glave (2.116 mnm) i Crne Glave (2.137 mnm) na 1.820 mnm. Formirano je u izvorišnoj oblasti Pešića potoka jedne odsastavnica Bistrice, lijeve pritoke Lima. Površina jezera pri niskim ljetnjim vodostajima je 37.400 m², a najveća dubina 8,4 m. Služi kao pojilo za stoku.

Šiška jezera (Veliko i Malo) nalaze se u centralnom dijelu Bjelasice u krajupoznatom pod imenom Šiška planina. Do Šiških jezera najlakše se dolazi od Berana makadamskim putem koji ide dolinom Bistrice do sela Lubnice i dalje pješačkom stazom uz potok Suvodol do sela Kurikuće od kojeg vodi put do katuna pod Šiškom planinom. Veliko Šiško jezero nalazi se na 1.660 mnm. Površina jezera pri niskom ljetnjem vodostaju je 29.080 m², a najveća dubina 3,2 m. Malo Šiško jezero nalazi se 1 km južnije od Velikog Šiškog jezera na 1.780 mnm. Površina jezera tokom ljeta iznosi svega 6.200 m², a maksimalna dubina 1,7 m.

Ursulovačka jezera (Veliko i Malo) nalaze se u centralnom dijelu Bjelasice, ispod grebena Velike Ostrovice. Veliko Ursulovačko jezero je najviše jezero na Bjelasici. Leži na 1.895 mnm. Površina jezera tokom ljeta je oko 12.200 m², a najveća dubina 8,1 m. Malo Ursulovačko jezero, koje je zbog male površine i dubine nazvano i Blatina, leži na 1.760 mnm, oko 1 km sjeverozapadno od Velikog Ursulovačkog jezera. Površina jezera u toku godine varira od 5.000 do 10.000 m², a maksimalna dubina utoku ljeta je 2,2 m. Jezero sve više zarasta vegetacijom. Ova jezera dostupna su samo pješačkim stazama.

Seizmološke karakteristike terena

Na osnovu epicentara dosadašnjih zemljotresa konstatovana je relativno visoka seizmičnost, pa je lokacija sa aspekta makroseizmičke reonizacije svrstana u zonu 8^oMCS.

Ipak, sadašnja seizmička saznanja ukazuju da se za ovo područje moraju primjenjivati metodologije aseizmičkog prostornog i urbanističkog planiranja, aseizmičkog projektovanja i aseizmičkog građenja.

Podaci o izvoristu vodosnabdijevanja

U selima, koja se ne mogu povezivati sa gradskim vodovodnim sistemima, potrebno je nastojati da se izgradnja ili dogradnja vodovoda vrši prema evidentiranoj projektnoj dokumentaciji, sa elaboratom o vodoizvoristu (i adekvatnom zaštitom izvorišta), i uz definisanje subjekta koji će sistem održavati.

U novim odmaralištima, koje većinom nisu infrastrukturno povezane sa drugim lokalitetima, potrebno je u prvoj fazi istražiti potencijale za zahvatanje voda (najbolje gravitacionim putem).

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

Vaskularna flora

Bogatstvo i raznovrsnost flore, ekosistemski diverzitet kao i mozaičan raspored vegetacijskih jedinica prepoznatljiva su karakteristika Bjelasice i Komova. Obzirom na izuzetno veliku koncentraciju vrsta (između 1200 i 1400 taksona u rangju vrsta i podvrsta), područje je identifikovano kao jedno od tzv. biocentara tj. "vrućih tačaka" diverziteta vaskularne flore Crne Gore.

U visokoplaninskoj flori Bjelasice i Komova prisutan je veliki broj endemičnih vrsta. Endemi Balkanskog poluostrva su: jedić (*Acontium toxicum*), balkanska kiselica (*Rumex balcanicus*), srpska pančićija (*Pancicia serbica*), bosanski kaćun (*Dactylorhiza cordigera* subsp. *bosniaca*), ptičija trava (*Cerastium decalvans*), zvjezdasta picalina (*Silene asterias*, *S. sendtnerii*), lakušićev karanfil (*Dianthus nitidus* subsp. *lakisicii*), pančićev karanfil (*Dianthus pancicii*), šarska žumenica (*Alyssum scardicum*), gladnica (*Draba scardica*), velebitski virak (*Alchemilla velebitica*), crnogorska petopršnica (*Potentilla montenegrina*), više vrsta kamenjarki (*Saxifraga prenja*, *S. adscendes* subsp. *blavii*), tomazinijeva žutilovka (*Chamaecytisus tomasinii*), čikijeva žutilovka (*Genista depresa* subsp. *csikii*), derflerova lazarkinja (*Asperula doerflerii*), bošnjakov encijan (*Gentianella bošnjakii*), durmitorska divizma (*Verbascum durmitoreum*), nikolina divizma (*Verbascum nikolai*), ušljivci (*Pedicularis brachiodonta*, *P. hoermaniana*), bokvica (*Plantago reniformis*), stolisnici (*Achillea lingulata*, *A. abrotanoides*), pančićev mliječ (*Cicerbita pancicii*), albanski ljiljan (*Lilium albanicum*), bosanska perunika (*Iris bosniaca*) i dr.

Od drvenastih endema značajni su grčki javor (*Acer heldreichii* subsp. *visianii*), munika (*Pinus heldreichii*) i molika (*Pinus peuce*). Od habitata koji se nalaze u Appendix-u I Bernske Konvencije (habitati koji su obuhvaćeni projektima EMERALD i NATURA 2000) na području Bjelasice i Komova prisutno je njih jedanaest. Dominantni su habitati sa bukvom (Fagetum) i sa smrčom (Piceetum abietis) dok su sa nacionalnog aspekta posebno značajni habitati sa molikom (Pinetum peucis) i munikom (Pinetum heldreichii). Zbog prisustva izuzetno velikog broja endemičnih biljnih vrsta i habitata, područje Biogradske gore je prepoznato kao IPA područje (Important Plant Area – važno stanište biljaka).

Od vrsta koje su obuhvaćene Rezolucijom Bernske Konvencije na Bjelasici suprisutne alpski kotrljan (*Eryngium alpinum*) i *Narcissus angustifolius*, dok su na Komovima zastupljene gospina papučica (*Cypripedium calceolus*), kockavica (*Fritillaria montana*) i poplić (*Androsace mathildae*).

Na vertikalnom profilu Bjelasice i Komova *Pteridophytae* su zastupljene sa oko 12 rodova, te većim brojem vrsta čije populacije naseljavaju različite tipove ekosistema. Konstatovane su sljedeće vrste: *Dryopteris filix mas*, *D. filix femina*, *D. villarsii*, *Polystichum lobatum*, *P. setiferum*, *P. lonchitis*, *Phyllitis scolopendrium*, *Blechnum spicant*, *Pteridium aquilinum*, *Polypodium vulgare*, *Cystopteris fragilis*, *C. montana*, *Gymnocarpium robertianum*, *Ceterach officinarum*, *Asplenium trichomanes*, *A. viride*, *A. ruta muraria*, *A. fissum*, *A. lepidum*, *Selaginella helvetica*, *Botrychium lunaria*, *Lycopodium alpinum*, *L. selago*.

Nacionalnim zakonodavstvom zaštićene su sljedeće biljne vrste: ljljanolisna zvončika (*Adenophora liliifolia*), crna trava (*Bruckenthalia spiculifolia*), pjegava lincura (*Gentiana punctata*), lincura (*Gentiana lutea* subsp. *symphyandra*), šarski kostolom (*Narthecium scardicum*), tisa (*Taxus baccata*), jablan (*Troilus europaeus*), grčki luk (*Allium phthioticum*), balkanska masnica (*Pinguicula balcanica*), crvena pucalina (*Silene macrantha*), zvjezdasta pucalina (*Silene astartes*), Lakušićev karanfil (*Dianthus nitidus* subsp. *lucicicii*), Pančićev odoljen (*Valeriana pancicii*), alpskizvjezdčan (*Aster alpinus*), alpski kotrljan (*Eryngium alpinum*), alpska crvotočina (*Lycopodium alpinum*), crnogorska kamenika (*Saxifraga grisebachii*), Blečićevavulfenija (*Wulfenia bleicii*) vrste orhideja (*Orchidaceae*), majerova vresina (*Myricaria ernesti-mayeri*), munika (*Pinus heldreichii*), molika (*Pinus peuce*), grčki javor (*Acer heldreichii*) i dr.

Rješenjem o zaštiti objekata prirode ("Sl. list SRCG", broj 30/68) na Bjelasici je zaštićen bor krivulj (*Pinus mugo*) koji u subalpijskom i alpijskom pojasu obrazuje karakteristične klimatogene šibljacke.

Gljive

Bogatstvo šumskih ekosistema i prisustvo endemičnih biljnih vrsta uslovalo je veliki diverzitet gljiva. Do sada je samo u Nacionalnom Parku "Biogradska gora" konstatovano više od 700 vrsta gljiva. Najčešće vrste gljiva su: pravi vrganj (*Boletus edulis*), lisičarka (*Cantharellus cibarius*), mrka truba (*Craterellus cornucopioides*), jež gljiva (*Hydnum rufescens*), vilin karanfilić (*Marasmius oreades*), olovasta i crnkasta jajača (*Bovista plumbea*, *B. nigrescens*), sunčanica (*Macrolepiota procera*), kračun (*Agaricus macrosporus*), livadski šampinjon (*Agaricus campestris*), bukovača (*Pleurotus ostreatus*), stožasti smrčak (*Morchella conica*), trud (*Fomes fomentarius*).

Posebnu vrijednost područja predstavljaju vrste gljiva koje se kao međunarodno ugrožene nalaze na Crvenoj listi Evrope: bukov igličar (*Hericium clathroides*), jelenovo uho (*Polyporus umbellatus*), suva vlažnica (*Hygrocybe intermedia*), velikavlažnica (*Hygrocybe punicea*), maglen (*Albatrellus pescapre*), pustenasti vrganj (*Boletus impolitus*), kraljevka (*Boletus regius*), žuta reževača (*Boletus rhodoxanthus*), ludara (*Boletus satanas*), šiljatonogi vrganj (*Boletus appendiculatus*), pasji stršak (*Mutinus caninus*), crna lisičarka (*Cantharellus cinereus*), golemi hrčak (*Gyromitra gigas*) i dr.

Zbog velikog bogatstva vrsta gljiva kao i prisustva međunarodno značajnih vrstapodručje prašumskog rezervata NP "Biogradska gora" predstavlja potencijalno IFA područje (Important Fungus Area – važno stanište gljiva).

Fauna

Fauna sisara je veoma ugrožena. mrki medvjed (*Ursus arctos*) i vuk (*Canis lupus*), koji se nalaze na Emerald listi, pojavljuju se samo povremeno. Još uvijek se može naići na srnu (*Capreolus capreolus*), jelena (*Cervus elaphus*), divokozu (*Rupicapra rupicapra*), vidru (*Lutra lutra*), kunu zaticu (*Martes martes*), kunu bjelicu (*Martes foina*), zeca (*Lepus europaeus*) i lisicu (*Vulpes vulpes*). Od sitnih sisara zastupljene vrste su: slijepa krtica (*Talpa caeca*), mala rovčica (*Sorex minutus*), planinska rovčica (*Sorex alpinus*), puh (*Glis glis*), vjeverica (*Sciurus vulgaris*) kao i nekoliko vrsta slijepih miševa iz roda *Myotis* koji su zakonom zaštićeni.

Ihtiofauna odlikuju vrste karakteristične za čistu vodu. U Biogradskom jezeru egzistiraju tri autohtone vrste riba: potočna pastrmka (*Salmo trutta fario*), gaovica (*Plioxinus phoxinus*) i peš (*Cottus gobio*), dok su u Tari zastupljene: potočna pastrmka (*Salmo trutta m. fario*), lipljen (*Thymallus thymallus*) i mladica (*Hucho hucho*). Jadranska jesetra (*Acipenser naccarii*) nalazi se na Emerald listi.

Ornitofauna -Na prostoru Bjelasice je do sada popisano oko 150 vrsta **ptica**. Zahvaljujući činjenici da je stanište velikog broja međunarodno značajnih ptica, Bjelasica je 2000. godine dobila IBA status (Important Bird Area – važno stanište za ptice). Emerald vrste identifikovane na Komovima: *Aquila chrysaetos*, *Bubo bubo*, *Circus gallicus*, *Dendrocopos medius*, *Dryocopus martius*, *Falco peregrinus*, *Ficedula albicollis*, *Ficedula parva*, *Gyps fulvus*, *Hieraaetus fasciatus*, *Hieraaetus pennatus*, *Pernis apivorus*, *Picus canus*, *Sylvia nisoria*, *Tetrao urogallus*.

Herpetofauna područja predstavljena je palearktičkim oblicima, zatim srednjeevropskim, uz određene mediteranske elemente. Zakonom su zaštićene sljedeće vrste vodozemaca: šareni daždevnjak (*Salamandra salamandra*), velikakrastača (*Bufo bufo*), zelena krastača (*Bufo viridis*), gatalinka (*Hyla arborea*), grčkažaba (*Rana graeca*), planinski mrmoljak (*Lissotriton alpestris*) i mali mrmoljak (*Mesotriton vulgaris*). Lokve predstavljaju staništa vrste žutotrbice (*Bombina orientalis*) koja se nalazi na Emerald listi. Od gmizavaca nacionalnim zakonodavstvom zaštićene su: barska kornjača (*Emys orbicularis*), slijepić (*Anguilla anguilla*), zidni gušter (*Lacerta muralis*), planinski gušter (*Lacerta agilis*), barska bjelouška (*Natrix tessellatus*), smukulja (*Coronella austriaca*) i obični smuk (*Elaphe longissima*). Prisutna je i zmija kraški šargan (*Vipera ursini*), globalno značajna vrsta koja se nalazi na Emerald listi i na listi Konvencije o međunarodnoj trgovini ugroženim vrstama divlje flore i faune (CITES).

Entomofauna, obzirom na svoju brojnost, još uvijek nije u dovoljnoj mjeri istražena. U Nacionalnom Parku "Biogradska gora" utvrđeno je prisustvo 99 vrsta noćnih leptira (Macrolepidoptera). Istraživanja faune mrava ukazuju da se na prostoru Biogradske gore nalazi oko 60 vrsta, što je oko 50% vrsta registrovanih u Crnoj Gori. Zakonom su zaštićene sljedeće vrste insekata: šumski mrav (*Formica rufa*), jelenak (*Lucanus cervus*) koji se nalazi na Emerald listi, zatim nosorožac (*Oryctes nasicornis*), lastin repak (*Papilio machaon*), apolonov leptir (*Parnassius apollo*) i jedarce (*Papilio podalirius*).

Puževi (Gastropoda)

Od 27 vrsta puževa golaća registrovanih u Crnoj Gori, 4 vrste, karakteristične zavisokoplaninska područja, konstatovane su u na području Bjelasice. Dominantnavrsta je *Limax cinereoniger*. Od balkanskih endema prisutna je vrsta *Derocera sturcicum*. Još 33 taksona ostalih kopnenih i slatkovodnih puževa nađeno je uregionu masiva Bjelasice. Za neke od njih je upravo ovaj region i *locus typicus* ito za: *Helix dormitoris kolaschinensis*, *Herilla jabucica*, *Paraegopsis mauritiimontenegrinus* i *Protoherilla mirabilis*.

Stanje biljnog i životinjskog svijeta

Biljni i životinjski svijet u zoni zahvata Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi karakteriše mozaičnost u distribuciji raznovrsnih životnih zajednica kao i relativna očuvanost prirodnih staništa i pored narastajućih pritisaka koji ugrožavaju njihove ključne vrijednosti.

Pregled osnovnih karakteristika pejzaža

Raznovrsnost pejzaža kao komponenta prirodne i kulturne baštine predstavlja vrijednost i bogatstvo jedne zemlje i doprinosi jačanju njenog identiteta. U Crnoj Gori je ta raznovrsnost nastala kroz kombinaciju izuzetnih prirodnih vrijednosti sarazličitim lokalnim tradicijama korišćenja prostora koje su se razvile kao odraz kulturno istorijskih i socio ekonomskih prilika.

Na osnovu prirodnih karakteristike prostora i efekta čovjekovog prisustva u njemu, u Crnoj Gori je izdvojeno 19 osnovna pejzažna jedinica od kojih zahvat Plana definišu dvije pejzažne jedinice: Slivno područje Tare i Polimlje.

Dolina rijeke Tare, od izvora do ušća u Mojkovačku Bistricu gdje počinje njen kanjonski dio, sa prostranim masivom Bjelasice i gorostasnim Komovima, izrazit jestrukturni elementi ove pejzažne jedinice koji joj daju prepoznatljiv izgled. Posmatraniz udaljenih pozicija, ovaj makropejzaž se doživljava kao harmonična kompozicija rijeka, šuma, pašnjaka i golih planinskih vrhova. Nastajući u Podkomovlju od Veruše i Opasanice, Tara teče uskom dolinom uz zapadni obod oble Bjelasice koja se najugu, preko šumovite Jelovice i Trešnjevika, veže za visoke Komove grebenastih vrhova. Planinski vijenci Bjelasice i Komova bogati su pašnjacima i šumama kao i hidrološkim objektima koji im daju posebnu vizuelnu dinamičnost. Na Bjelasici se nalazi sedam jezera: Pešičko, Veliko i Malo Ursulovačko, Šiško, Biogradske i dr. Kuriozitet Komova su brojni izvori pa područje spada u jedno od najvećih izvorišnih čvorova u Jugoistočnoj Evropi. Planinske vijence karakteriše i veći broj vrhova iznad 2000 m sa kojih se pružaju imponzantni vidici (Kučki Kom - 2484 m; Vasojevički Kom – 2460 ; Crna Glava – 2137 m; Zekova Glava – 2116 m). Sliku područja upotpunjuju tradicionalni stočarski katuni koje treba očuvati u izvornom obliku. Na prostoru Kolašinske i Mojkovačke kotline pejzaž je djelimično izmijenjen u izgrađeni pejzaž. Izuzetnu vrijednost područja predstavlja bogatstvo endemičnih i reliktnih biljnih i životinskih vrsta i ekosistema. Posebno su očuvani prašumski ekosistemi u slivu Bjelasice rijeke. Na vertikalnom profilu područja zastupljeni su raznovrsni vegetacijski pojasevi (jova, bukva, jela, smrča, sa primjesama javora, munika, molika, subalpijska bukva, klečica i krivulj) u okviru kojih se jasno izdvajaju nešumska staništa (livade, pašnjaci, kamenjari, sipari, točila i jezera) sa karakterističnom vegetacijom. Slivno područje rijeke Tare zaštićeno je kao Rezervat

Biosfere, a središnji dio Bjelasice kao nacionalni park. Osnovni prepoznati problemi su: neplansko gazdovanje šumama, erozija i nekontrolisano sakupljanje ljekovitih biljaka.

Unutar ove pejzažne jedinice javlja se više tipova predjela koji imaju svoj individualni karakter i identitet. Karakteristični tipovi predjela i njihovi varijeteti su:

- ✓ Masiv Bjelasice
- ✓ Prašumski rezervat
- ✓ Komovi.

Ova pejzažna jedinica obuhvata dolinu Lima od Plavskog jezera do ulaska u Kumaračku klisuru. Osnovni strukturni elementi pejzaža su: dolina Lima, klisure i proširenja u vidu kotlina duž riječnog toka. Dolina Lima je kompozitnog karaktera, naglašene morfologije, u kojoj se naizmjenično sjenjuju veće i manje kotline (Plavska, Murinjska, Andrijevačka, Beranska, Zatonska, Bjelopoljska) i klisure (Sutjeska, Tifran). Beranska kotlina je najveće proširenje u dolini Lima. Sjeverno od Berana formirana je impozantna Tifranska klisura. Nizvodno, Lima ulazi u Bjelopoljsku kotlinu. Obodom kotlina uzdižu se relativno niska brda i zaravni. Teren je ispresijecan brojnim uskim, relativno dubokim dolinama riječica i potoka, koje izgrađuju gustu mrežu dolina. Pejzažni izraz upotpunjuje vegetacija plavnih šuma i šibljaka. To su, uglavnom, šibljaci vrba, topole, crne i sive vrbe, koji se pružaju u vidu uskog pojasa duž vodotoka. Posebno su interesantne sastojine sa mirikarijom koja daje tipičan izgled predjelu posebno u doba cvjetanja. Plavne šibljacke treba zaštititi od dalje degradacije obzirom na njihovu ambijentalnu i meliorativnu funkciju. Ovaj slikoviti i dinamični pejzaž predstavlja kultivisani pejzaž sa pretežno ruralnim karakterom. Na prostoru Bijelog polja i Berana pejzaž je zbog urbanizacije posve izmijenjen i ima karakter izgrađenog pejzaža. Osnovni problemi u prostoru su: zauzimanje produktivnog zemljišta širenjem naselja i industrijskih zona, poplave, erozija, degradacija plavnih šibljaka, eksploatacija pijeska, saobraćajna infrastruktura.

Gubitak odnosno promjena prostornog integriteta značajno utiče na stabilnost i percepciju područja. Radi zaštite predjela, neophodno je da se prilikom svih intervencija u prostoru, kroz efikasne mjere planiranja i pozitivne mjere korišćenja zemljišta, što više očuvaju prirodni ekosistemi i karakteristični elementi predjela.

Osnovni problem su žičare, ski staze, turistički objekti i krupni infrastrukturni objekti.

Obzirom na opterećenost prostora savremenim zahtjevima razvoja, osnovna strategija odnosa prema predjelu treba da omogući očuvanje i zaštitu prirodnih predjela i njihovih varijeteta (karaktera prirodi bliskih predjela sa elementima kulturnog predjela) uz nužno sadejstvo sa ekonomskim aktivnostima koje neće ugroziti osnovni karakter predjela. To podrazumjeva sljedeće aktivnosti:

- ✓ uspostavljanje ekološke mreže zaštićenih područja, povezivanje očuvanih stanišnih tipova i ekološki značajnih lokaliteta;
- ✓ očuvanje sadašnjih granica šumskih kompleksa;
- ✓ zaštitu i unaprijeđenje vodenih ekosistema (jezera, rijeke, potoci, izvori) ;
- ✓ očuvanje postojeće drvenaste vegetacije uz rijeke i potoke;
- ✓ očuvanje cjelovitosti i karakteristike livada i pašnjaka uz ograničeno pretvaranje u zone izgradnje;
- ✓ zaštitu prostornih cjelina sa specifičnim kulturnim naslijeđem (katuni) ;
- ✓ izgradnju puteva prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti u predio;

- ✓ smanjivanje negativnog uticaja velikih infrasturkturnih objekata (autoput Bar –Boljare i sl.) kroz očuvanje postojećih šuma, podizanje zaštitnih šumskih pojaseva od autohtonih vrsta, principijelno projektovanje, rekonstrukciju i pejzažno uređenje infrastrukturnih koridora i dr.
- ✓ uspostavljanje ekološki optimalnog odnosa između turističko-rekreativnih zona, šuma i površina pašnjaka i livada, koji će odgovarati karakteru predjela;
- ✓ trasiranje skijaške infrastruktura (žičarare, ski-liftovi, ski-staze) izvođenjem prosjeka sa inimalnom sječom šume, uz maksimalno prilagođavanje terenskim prilikama, uklapanje u predio i obaveznom obnovom oštećenog biljnog pokrivača na pravcima trasa;
- ✓ zadržavanje osnovnog izgled prostranih mezofilnih livada u zoni skijališta;
- ✓ pejzažno uređenje slobodnih površina turističkih kompleksa u skladu sa karakterom predjela;
- ✓ zabrana korišćenja invazivnih biljnih vrsta;
- ✓ održivo gazdovanje šumama;
- ✓ zadržavanje tradicionalnog načina poljoprivredne proizvodnje;
- ✓ saniranje erozije primjenom bioloških mjera uz upotrebu autohtonih biljnih vrsta.

Zaštićena prirodna dobra i stanje prirodne baštine

Na osnovu primjene domaćih propisa, u zahvatu Plana i njegovom neposrednom okruženju zaštićena prirodna dobra su:

- ✓ Nacionalni park "Biogradska gora" (5650 ha)
- ✓ spomenici prirode - zajednice bora krivulja (*Pinetum mughi montenegrinum*) na Bjelasici (400 ha), Botanička bašta planinske flore u Kolašinu (0,64 ha), Đalovića klisura (1600 ha) i Novakovića pećina kod Tomaševa. Basen rijeke Tare je međunarodno zaštićeno područje je (UNESCO, Svjetski rezervat biosfere - M&B).

Nacionalni park "Biogradska gora" je predložen za Listu potencijalnih dobara svjetske baštine (UNESCO). Zbog prisustva velikog broja ugroženih biljaka, florističkog bogatstva i prašumskog rezervata, Biogradska gora je predložena za sajtnacionalne IPA mreže (Područje značajno za biljke – Important Plant Area). Takođe identifikovan i kao IBA područje (Područje značajno za boravak ptica - ImportantBird Area), dok prašumski rezervat predstavlja potencijalno IFA područje (ImportantFungus Area – važno stanište gljiva) zbog velikog bogatstva vrsta gljiva kao i prisustva međunarodno značajnih vrsta. Planinski masiv Komova je, zbograznovrsn sti i bogatstva biljnog svijeta, uvršten u potencijalna IPA područja u Crnoj Gori.

Zahvat planskog dokumenta je dio velikog bio koridora Jugoistočnih Dinarskih planina("Dinarski luk") koji se proteže od Alpa do Prokletija i Sarp-Pindor masiva. U nastavku procesa daljeg povezivanja zaštićenih područja prirode, ovaj biokoridor bi se povezao sa ostalim regionalnim koridorima kao što je "Zeleni pojas" ("Green Belt").

Prirodna baština je i dalje očuvana u značajnoj mjeri, ali je prisutan narastajući trend pritiska na njene vrijednosti, i to kroz: iskorišćavanje prirodnih resursa, konverziju prirodnih staništa u poluprirodna i vještačka, intenzivniji razvoj u određenim sektorima (npr. turizam) i zagađivanje (otpadne vode i otpad).

Pregled zaštićenih objekata i dobara kulturno-istorijske baštine

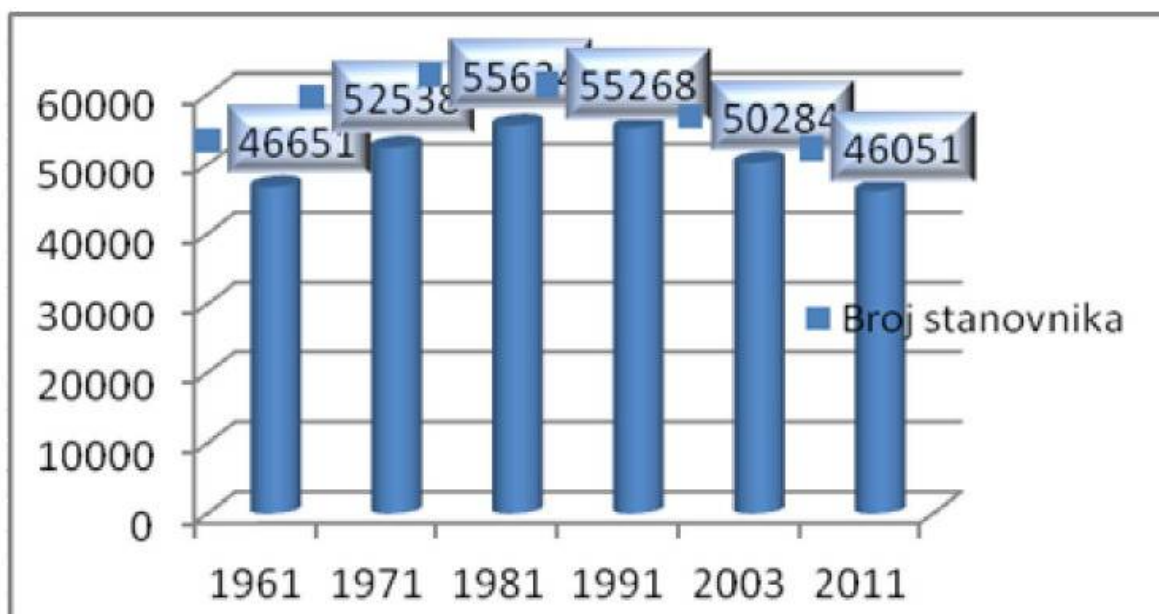
Na desnoj obali Bistrice na uzdignutoj zaravni, nizvodno oko jedan kilometar od njenog izvora nalazi se manastir Majstorovina sa hramom posvećenim Svetoj Trojici. U natpisu nad ulaznim vratima manastira Svete Trojice koji se očuvao do 1926. godine vidi se, da je manastir sazidan u vrijeme Prvog patrijarha srpskog Joanikija u 14. vijeku. Manastir se u književnosti često pominje kao manastir Ravna Rijeka. Često se pominje u razdoblju od 14. do 17. vijeka. U srednjem vijeku manastir je posjedovao zemljište na kome se danas nalazi istoimeno selo Majstorovina. O tome svjedoče i nazivi šuma: Kaluđerski do, Popovo prlo, Manastirski stanovi.

Po jednom zapisu iz 1649. godine manastir Majstorovina je zapao u teškoće, a knjige i bogomoljački predmeti privremeno su prenesene u manastir Dobrilovinu. U manastiru Pakra čuva se srebrom okovano Jevanđelje manastira Svete Trojice iz 1661. godine.

Podaci o naseljenosti, koncentraciji stanovništva i demografskim karakteristikama u odnosu na planirani projekat

Stanovništvo, odnosno njegov broj i struktura, predstavlja najznačajniji faktor društvenog razvoja na svim nivoima. Nepovoljni demografski procesi, koji se ogledaju u migraciji iz ruralnih ka urbanim sredinama i pražnjenju nedovoljno razvijenih područja, što potkrepljuju i podaci iz popisa stanovništva 2003. i 2011. godine, uslovlila je nedovoljna valorizacija značajnih prirodnih, privrednih i humanih potencijala opština, prije svega, sjevernog regiona. Ovakav trend karakterističan je i za Bijelo Polje. Naime, broj stanovnika u Opštini je konstantno rastao do 1981. godine, da bi nakon toga uslijedio pad.

Kretanje broja stanovnika u Opštini



Izvor: Zavod za statistiku CG-MONSTAT, 2011. godina

Prema popisu iz 2011. godine, ukupan broj stanovnika na teritoriji opštine Bijelo Polje iznosi 46.051, što čini 7,43%% ukupne crnogorske populacije.

Gustina naseljenosti je 49,8 stanovnika/km², što je znatno manje od crnogorskog prosjeka a, istovremeno, dva puta više od prosječne naseljenosti sjevernog regiona. Ukupan broj domaćinstava, prema istom popisu, iznosi 13.199, što je za 89 domaćinstava manje u odnosu na 2003. godinu.

Negativan demografski trend po osnovu migracionih kretanja odnosi se na:

- migracije u druga područja Crne Gore i
- migracije van Crne Gore.

Po popisu 2011. godine, u Bijelom Polju ima 137 naselja, od kojih je 18 u urbanom, a 119 na seoskom području. U urbanim naseljima živi 15.400 stanovnika ili 33,44%, a u ruralnim 30.651 ili 66,56% .

Teritorijalni raspored stanovništva ukazuje na njegovu visoku razućenost.

Između dva popisa došlo je do značajnog smanjenja broja stanovnika i u gradskom (urbanom) i seoskom (ruralnom) području, što se i vidi iz naredne tabele.

Područje	2003.	%	2011.	%
Gradsko/urbano	17.320	34,44	15.400	33,44
Ostalo/ruralno	32.964	65,55	30.651	66,56
Ukupno:	50.284	100	46.051	100

Izvor: Zavod za statistiku CG-MONSTAT, 2011. godina

Kretanje broja i indeksa stanovnika u opštinama u periodu 1991-2003. godina

Majstorovina

broj stanovnika 1991.- 387 stanovnika

broj stanovnika 2003. 327

indekc 91/03.- 84,5

Podaci o postojećim privrednim i stambenim objektima, kao i o objektima infrastrukture

Na lokaciji nema drugih objekata

Dva priključka objekta na lokalnu saobraćajnicu su predviđena sa sjeverozapadne strane parcele.

c) Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

Apsorpcione karakteristike ovog lokaliteta su relativno dobre, s obzirom na lokaciju, ali ih treba racionalno koristiti.

Na osnovu primjene domaćih propisa, u zahvatu Plana i njegovom neposrednom okruženju zaštićena prirodna dobra su:

- ✓ Nacionalni park "Biogradska gora" (5650 ha)
- ✓ spomenici prirode - zajednice bora krivulja (*Pinetum mughi montenegrinum*) na Bjelasici (400 ha), Botanička bašta planinske flore u Kolašinu (0,64 ha), Đalovića klisura (1600 ha) i Novakovića pećina kod Tomaševa. .Basen rijeke Tare je međunarodnozaštićeno područje je (UNESCO, Svjetskirezervat biosfere - M&B).

Područje je obuhvaćeno mrežom Natura 2000.

Predmetno područje se nalazi u nenaseljenoj zoni.

Na desnoj obali Bistrice na uzdignutoj zaravni, nizvodno oko jedan kilometar od njenog izvora nalazi se manastir Majstorovina sa hramom posvećenim Svetoj Trojici. U natpisu nad ulaznim vratima manastira Svete Trojice koji se očuvao do 1926. godine vidi se, da je manastir sazidan u vrijeme Prvog patrijarha srpskog Joanikija u 14. vijeku. Manastir se u književnosti često pominje kao manastir Ravna Rijeka. Često se pominje u razdoblju od 14. do 17. vijeka. U srednjem vijeku manastir je posjedovao zemljište na kome se danas nalazi istoimeno selo Majstorovina. O tome svjedoče i nazivi šuma: Kaluđerski do, Popovo prlo, Manastirski stanovi.

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da na lokaciji nema vidljivih ostataka materijalnih i kulturnih dobara koji bi ukazivali na moguća arheološka nalazišta.

Iz naprijed konstatovanog, može se zaključiti da nijesu potrebne dodatne mjere zaštite niti uslovi uređenja prostora sa stanovišta zaštite prirodnih dobara i nepokretnih kulturnih dobara.

3. OPIS PROJEKTA

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA, OPŠTINE BIJELO POLJE, RJEŠENJEM BROJ: 06/4—332/20-738/1 OD 18.02.2020. GODINE, IZDAO JE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA PROJEKAT IZGRADNJA OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 4 KOJU ČINE DIJELOVI KATASTARSKIH PARCELA BR. 3883, 3884/1 I 4151/1 KO MAJSTOROVINA, U ZAHVATU DETALJNE RAZRADE LOKALITETA „CMILJAČA“ – PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE BJELASICA I KOMOVI („SL.LIST CG“ BR. 4/11), NOSIOCU PROJEKTA „CMILJAČA 1800 SKI RESORT“ D.O.O. PODGORICA

a) Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta

LOKACIJA OBJEKTA

Predmetna lokacija obuhvata UP 4 na dijelovima KP br. 3883, 3884/1 i 4151/1, KO Majstorovina, u zahvatu Detaljne razrade lokaliteta „Cmiljača“ – Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi („Sl.list CG“ br 4/11). Ova parcela definisana je u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima broj 06/4-332/20-738/1 izdatih 18.02.2020. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje.

Parcela se nalazi u rubnim oblastima područja Bjelasica - Komovi i pripada planinskoj agrarnoj zoni, koju karakteriše razvoj stočarstva, šumarstva, proizvodnja meda, ljekovitog bilja i riječne ribe, na površini od 10.275,75m². Na parceli se ne nalaze drugi objekti.

Dva priključka objekta na lokalnu saobraćajnicu su predviđena sa sjeverozapadne strane parcele.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Projektom se predviđa izgradnja turističkog resorta hotela kapaciteta 174 apartmana kategorije 4+ zvjezdica i 5 bungalova. Osim toga u sastavu hotela, planirano je mnoštvo raznovrsnih pratećih zajedničkih sadržaja, koji pružaju turističko-ugostiteljske usluge kako gostima hotela, tako i korisnicima 5 bungalova u sastavu kompleksa. Projekat predviđa više instalacija različitog tematskog sadržaja, raspoređenih tako da čine jedinstvenu ambijentalnu cjelinu prijatnu za boravak i odmor.

U funkcionalnom smislu, a u skladu sa planiranim sadržajima turističkog resorta hotela, rješenje obuhvata: podzemnu garažu, tehničke, skladišne i prostore namjenjene zaposlenima, recepciju sa administrativnim i prihvatnim sadržajima, kuhinju i restorane, wellness centar sa bazenom i apartmane za smještaj gostiju, kao i pet bungalova koji su sastavni dio kompleksa.

KONCEPT I KOMPOZICIJA

Pozicija objekta hotela i bungalova je uslovljena granicama građevinske parcele kao i propisanim urbanističkim parametrima. Projektovani objekat hotela je razuđenog i nepravilnog oblika sa kosim krovovima i fasadnim površinama materijalizovanim dominantno u kamenu i drvetu kao i 5 bungalova koji se nalaze na zapadnom djelu parcele.

HOTELSKA ZGRADA

Objekat je spratnosti G+P+4+Pk+Pk1. Vertikalna komunikacija gostiju će se obezbjediti preko dva jezgra koji su opremljeni sa po dva lifta i stepeništem, smještenim u lijevom i desnom krilu hotela. Na taj način se postiže jednostavna i funkcionalna komunikacija za goste, dok jedan servisni lift uz lijevo komunikaciono jezgro, zadovoljava potrebe osoblja za održavanje i servis

Funkcionalna postavka objekta omogućava takvu orijentaciju da većina smještajnih jedinica ima odličan pogled ka otvorenom prostoru: skijaškim stazama, planinskom masivu i šumi.

Od glavne saobraćajnice, preko kružnog toka, na sjeverozapadnoj strani parcele, dolazi se do glavnog ulaza u hotelsku zgradu. Nakon prijema gostiju ispred ulaza u hotel, vozila se upućuju na otvoreni parking ili u podzemnu garažu hotela. Parking mjesta predviđaju takođe i parking mesta za lica za posebnim potrebama.

Nivo -1: podrumaska etaža, na visinskoj koti -3.00m (mnv 1622,2m)

Nivo -1 ima spratnu visinu 3,00 m i na njemu počinju dva vertikalna hotelska komunikaciona bloka opremljena stepenicama i liftovima za goste i takođe jednim servisnim liftom. U produžetku garaže nalazi se ekonomski ulaz i pristup za: servisno-tehničke prostorije, skladišne prostore, glavni kuhinjski magacin i glavnu kuhinju. Na kraju ovog krila nalazi se skijašnica sa toaletima i stepeništem za prizemlje. Nivo -1 je oblikovno uklopljen u prirodnu padinu terena tako da je sa tri strane ukopan u zemlju, dok je sa jugoistočne strane u nivou terena, gdje se nalazi skijašnica i ima direktan pristup sa skijaške staze.

Eksterne površine turističkog rizort hotela Cmiljača predviđaju i 18 parking mjesta duž saobraćajnice koja se proteže sjeveroistočnom stranom parcele.

Nivo 0: prizemlje, na visinskoj koti ±0.00m (mnv 1625,2m)

Sa sjeverozapadne strane hotela, kružnim automobilskim tokom se prilazi glavnom hotelskom ulazu. Tu je smješten natkriveni automobilski i pješački prilaz koji preko rotacionih vjetrobranskih vrata vodi u lobi sa recepcijom koja se ujedno nastavlja na administrativno odjeljenje. Spratna visina prizemlja je 5,00 m. Ovaj središnji, prijemni prostor, vodi prema cigar baru, a za tim u lijevom krilu se nadovezuje na glavni restorani, ski bistro/bar i na natkrivenu terasu sa pogledom na skijališnu stazu. Ova natkrivena terasa se nastavlja na veliku otvorenu terasu povezanu vanjskim stepeništem sa skijališnimom stazom.

Desno od centralnog dijela, lobija i recepcije, duž hodnika koji vodi ka desnom bloku za vertikalnu komunikaciju i wellness centru, nalaze se dva rentalna komercijalna prostora, a zatim slijedi toaletni blok za goste koji koriste sadržaje u prizemlju. Wellness centar raspolaže sa toaletima, tuš kabinama i svlačionicama, zatim ordinacijama za masažu, saunama i takođe zatvorenim bazenom za odrasle, za djecu i jakuzijem koji imaju pogled ka ski stazi. U sklopu wellness centra predviđen je takođe gym kao i dječiji play room.

Kao što smo već napomenuli, vertikalni komunikacioni blokovi, smješteni u lijevom i desnom krilu hotela prolaze kroz cio objekat i obezbjeđuju optimalnu udaljenost i pristup svim sadržajima koji se nalaze u prizemlju hotela. Pozicija ova dva vertikalna jezgra je određena shodno evakuacionim standardima hotela visoke kategorije.

Nivoi:

+1 na visinskoj koti +5,00m (mnv 1630,2m),

+2 na visinskoj koti +8,20m (mnv 1633,4m),

+3 na visinskoj koti +11,40m (mnv 1636,6m),

+4 na visinskoj koti +14,60m (mnv 1639,8m),

Pk na visinskoj koti +17,80m (mnv 1643m),

su namjenjeni za apartmanske jedinice. Spratna visine 3,20 m (izuzev potkrovlja Pk1) ovi nivoi predstavljaju tipske etaže na kojima svaka od njih sadrži po 32 apartmana kapaciteta za 3 osobe. Koridorni sistem organizacije tipskog hotelskog sprata predviđa centralni hodnik širine 1,85 m koji povezuje vertikalne komunikacije, sa apartmanima raspoređenim duž njega. Apartmani se sastoje od ulaznog dijela sa ormarima i mini kuhinjom koji se nastavlja na dnevni boravak opremljen komodom, radnim stolom, sofom na razvlačenje, foteljom i klub stolom, standardnom opremom koju nalaže zakon za ovu kategoriju turističkog rizort hotela. Drugi dio apartmana, odvojen vratima od dnevnog boravka namjenjen je za spavaću sobu i toalet. Komfor spavaće soba je postignut izbormom materijala, na prvom mjestu drveta svijetlog tonaliteta u kombinaciji sa crnim metalnim detaljima interijerske galanterije i standardnom opremom koju podrazumjeva kategorija turističkih rizort hotela. Toalet je opremljen sa dva lavaboa, kadom i odvojenom tuš kabinom, wc školjom i bideom. Svaki apartman je opremljen sa po dva televizora, za svaku funkcionalnu cjelinu po jedan. Nivoi +1, +2, +3, +4 i Pk imaju po 28 tipskih apartmana od 36 m² i 4 atipičnih apartmana.

Nivo: Pk1 na visinskoj koti 21,40m (mnv 1646,6m),

Ovo je dodatni potkrovn nivo koji iskorištava preostali slobodni prostor definisan krovnim kosinama sa njihovih 40° nagiba. To je ujedno i posljednji nivo do kojeg stižu vertikalne komunikacije gdje se hodnikom širine 1,60m prilazi ka 14 (12 tipskih i 2 atipične) apartmanskih jedinicama raspoređenih duž jedne strane hodnika.

Ukupno je isprojektovano 174 apartmana, ukupnog kapaciteta za 522 osoba.

BUNGALOVI

Ovih pet jedinica spratnosti P+Pk, čine sastavni dio hotelskog kompleksa. Zasebna pješačka saobraćajnica im daje posebnu privatnost i ekskluzivnost.

Orijentacija ovih pet bungalova omogućava da imaju privilegovani pogled ka otvorenom prostoru, ski stazama i planinskom masivu pod šumom.

Bungalovi su koncipirani kao planinske kuće u čijoj arhitekturi se predviđa upotreba prirodnih materijala, drveta i kamena u kombinaciji sa staklom koje pod dvovodnim krovom nagiba 22,6° i visine sljemena +7,68m posjeduju sav komfor koji je potreban za ugodan turistički boravak.

Svaki bungalov ima $99,4\text{m}^2$ BRGP, i to $49,7\text{m}^2$ u prizemlju i $49,7\text{m}^2$ u potkrovlju.

Prizemlje čine dnevni boravak sa kaminom koji se vertikalno proteže kroz cijeli bungalov, trpezarija, zajednički toalet i jedna spavaća soba. Drveno unutrašnje stepenište vodi na potkrovlje visinske kote $+3,00$ m sa koje se pruža pogled ka dnevnom boravku i trpezariji u prizemlju. Galerija ima izlaz na balkon, a na nju se nadovezuju još dvije spavaće sobe od kojih jedna ima privatni toalet.

Time svaki bungalov ima kapacitet za 8 osoba.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

HOTEL

Glavnu noseću vertikalnu konstrukciju hotela predstavljaju armiranobetonski stubovi i armiranobetonski zidovi raspoređeni u oba ortogonalna pravca na način da najracionalnije odgovore potrebama projekta.

Objekat je definisan skeletnim sistemom promjenjivog rastera. U podrumu, (Nivo -1) armirano betonsko zidno platno debljine 25cm je dio kompozita od ukupno 40 cm debljine, koji pretstavlja kontakt površinu prema zemlji, ukopanog podzemnog nivoa namjenjenoga za garažu, skladišne prostore, glavnu kuhinju, vešeraj i skijašnicu. Stubovi poprečnog presjeka $\approx 30 \times 30\text{cm}$ i grede poprečnog presjeka $\approx 50 \times 30\text{cm}$ koji se definišu na Nivou -1, protežu se cijelom visinom objekta.

Međuspratne konstrukcije su pune armiranobetonske monolitne ploče debljine $\approx 25\text{cm}$. Međuspratne konstrukcije su oslonjene posredno preko armiranobetonskih grednih nosača na armiranobetonske stubove i zidove.

U prizemlju na ulaznoj sjeverozapadnoj fasadi dominira ulazna nadstrešnica koja pretstavlja kompoziciju dva dvovodna krova stepenasto raspoređena od centralnog ostrva kružnog toka prema glavnom hotelskom ulazu, gabarita $16,23\text{ m} \times 9,00\text{ m}$. Karakteriše ga masivna drvena krovna konstrukcija od Ladenburger profila.

Temelj je armiranobetonska temeljna ploča debljine $\approx 55\text{cm}$.

FASADNI ZIDOVI

Fasadni zidovi u kontaktu sa tlom (Nivo -1) su armiranobetonski, zaštićeni potrebnim zaštitnim slojevima. Na jugoistočnoj fasadi koja je nadzemna i orjentisana prema skijalištu, prevladava stakleni zid.

Fasadni zidovi prizemlja su zidani giter blokom, obloženim svim potrebnim slojevima i obloženi kamenom u pravilnom slogu. Na jugoistočnoj fasadi orjentisanoj prema ski stazi dominantna je staklena fasada koja se otvara prema terasama restorana, kao i staklena fasada bazena sa lameliranim drvenim nosačima. Ova volumetrijska masa se pojavljuje kao nastavak wellness centra.

Fasadni zidovi nivoa 1, 2, 3 i 4 debljine $\approx 48\text{cm}$, odlikuju se skladnom igrom naizmjenično korištenih obloga: horizontalno i vertikalno postavljenih drvenih profila Ladenburger, kamenih ploča i grubog fasadnog maltera.

Duž razigranih vertikalnih površina ova 4 nivoa pojavljuju se prozori i balkoni apartmana materializovani u drvetu.

Nivoi Pk i Pk1 nalaze se smješteni ispod razruđenog dvovodnog krova kojeg karakterišu ritmično postavljene dvovodne badže i streha od 1,50 m. Krov ima drvenu konstrukciju i poprečno postavljene užljebljene Ladenburger drvene blokove 60 mm x 220 mm. Završni sloj, siva grafitna aluminijska krovna pokrivka, koja predstavlja elegantan završetak vertikale hotela koja je ujedno i kruna ovog zdanja.

PREGRADNI ZIDOVI

Pregradni zidovi između apartmana i između apartmana i hodnika su debljine 35 cm. To su gipskartonski zidovi sa vlagootpornim, vatrootpornim gips pločama postavljenim na centralni kompozit od 15cm termo i akustičke izolacije i završava drvenom finalnom oblogom na drvenoj potkonstrukciji ili sa gipsanom grubo gletovanom površini. Pregradni zidovi unutar apartmana, koji dijele dnevni boravak od spavaće sobe su debljine 30 cm. Treba napomenuti da se finalna obrada svih zidova pa tako i pregradnih mijenja ovisno o vrsti i karakteristikama prostora. Oni su posebno tretirani sa odgovarajućim akusticnim i požarnim karakteristikama te odgovarajućim higijenskim i vlagootpornim karakteristikama kada se radi o toaletima. Završna obrada zida je data u zavisnosti od namjene prostorija i estetskih zahtjeva prostorija.

MEĐUSPRATNA KONSTRUKCIJA

Međuspratna konstrukcija je armiranobetsonka ploča debljine 25cm sa odgovarajućim slojevima. Svi podovi predviđaju u završnom sloju kombinaciju drveta i kamena, ili keramike kada karakter prostora to nalaže. Svi podovi su na plutajućoj cementnoj košuljici, preko odgovarajućih slojeva koji će naknadno biti definisani u projektu arhitekture i energetske efikasnosti. Sa svoje donje strane, međuspratna konstrukcija je završena drvenim plafonskim gredama i daščanom plafonskom oblogom. Slojevi poda ispod završne obrade će biti u skladu sa zahtjevanim termičkim, akustičnim i požarnim karakteristikama.

KROV

Krovovi su projektovani kao kosi, nagiba 40° sa svim neophodnim slojevima i završnim pokrivačem od falcovanog lima sive grafitne boje.

Izrada drvene krovne konstrukcije je od čamove građe I klase. Između rogova planirana je termoizolacija postavljanjem tabli tvrdo presovane kamene vune.

Krovni pokrivač je od pocinkovanog plastificiranog falcovanog ravnog lima, koji se ugrađuje na daščanu podlogu. Spojevi lima predviđaju duple podužne falcove. Na krovu je predviđeno postavljanje kanala za ventilaciju sa i bez ventilatora i kamina.

b) Veličina projekta

TABELARNI PREGLED POVRŠINA

Za predmetnu urbanističku parcelu po UT uslovima dati su sledeći urbanistički parametri:

	UP 4	
Površina urbanističke parcele	10.275,75 m ²	
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3	
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,3	
Maksimalna bruto građevinska površina objekta	Hotel	12.925,00m ²
	Bungalovi	
	1.	100,00m ²
	2.	100,00m ²
	3.	100,00m ²
	4.	100,00m ²
	5.	100,00m ²
Spratnost objekata	HOTEL	P+4+Pk
	BUNGALOVI	P+Pk
Površina prizemlja	HOTEL	2.350,00 m ²
	BUNGALOVI	5x70,00 m ²
Broj smještajnih jedinica	HOTEL	176
	BUNGALOVI	5x1
Broj ležaja	HOTEL	529
	BUNGALOVI	45

Površine u skladu sa zakonskom regulativom, pravilnicima, važećim tehničkim propisima i standardima za ovu vrstu objekata, usklađene su sa parametrima datim u urbanističko-tehničkim uslovima koje je izdao nadležni organ.

	Dozvoljeno		Ostvareno UP 4	
Indeks zauzetosti	0,3		0,21	
Zauzetost pod objektom	3.082,72 m ²		3.077,70 m ²	
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,3		1,29	
Maksimalna bruto građevinska površina objekta	HOTEL	12.925,00 m ²	HOTEL	12.909,66 m ²
	BUNGALOVI	5x100 m ²	BUNGALOVI	5x99,7 m ²
Spratnost objekata	HOTEL	P+4+Pk	HOTEL	G+P+4+Pk+ Pk1
	BUNGALOVI	P+Pk	BUNGALOVI	P+Pk
Površina prizemlja	HOTEL	2.350,00 m ²	HOTEL	2.180,00 m ²
	BUNGALOVI	5x70,00 m ²	BUNGALOVI	5x49,69 m ²
Broj smještajnih jedinica	HOTEL	176	HOTEL	174
	BUNGALOVI	5x1	BUNGALOVI	5x1
Broj ležaja	HOTEL	529	HOTEL	522
	BUNGALOVI	8	BUNGALOVI	8

c) Kumuliranje sa efektima drugih projekata

Navedeni projekat isključuje kumuliranje sa efektima drugih projekata koje bi bile u suprotnosti sa okruženjem.

d) Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljište, vode i biodiverziteta

Za potrebe projekta koristiće se voda iz rezervoara, čije korišćenje, kao neobnovljivog resursa, neće imati značajne posljedice obzirom na količinu potrebne vode za funkcionisanje projekta.

Objekat se priključuje na elektro mrežu u skladu sa uslovima koje propiše nadležna elektrodistribucija, bez uticaja na životnu sredinu.

e) Stvaranje otpada i tehnologija tretmana otpada(reciklaža,prerada, odlaganje i sl.)

Prilikom funkcionisanja projekta stvara se komunalni otpad, isti će se odlagati u kontejnere i odakle se dalje odvoziti od strane nadležnog komunalnog preduzeća na mjesto njegovog deponovanja.

Sav komunalni otpad će odvoziti preduzeće nadležno za te poslove D.O.O.,KOMUNALNO-LIM“ BIJELO POLJE, sa kojim će investitor sklopiti Ugovor o pružanju usluga.

f) Zagađivanje, štetno djelovanje i izazivanje neprijatnih mirisa, uključivanje emisije u vazduh, ispućtanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, ionizujuća i ne ionizujuća zraćenja.

Izvor zagađanja životne sredine iz ovakvih objekata su emisije izduvnih gasova mehanizacije sa gradilišta i raznošenje čestica prašine prilikom zemljanih radova.

Uticaji tokom izgradnje će biti prolazni, biće izraženi tokom izgradnje i neće ostaviti dugoročne posljedice.

Fekalna kanalizacija će se riješiti ugradnjom bioloških prečišćivača.

Planirano je ugradnja uređaja za prečišćavanje otpadne vode.

Tehnologija prečišćavanja mora biti potpuno biološka što znači da se otpadna voda ne tretira hemijskim aditivima. Krajnji proizvod recikliranja su: tehnička voda koja se može koristiti za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se može koristiti kao biološko đubrivo.Ovaj sistem recikliranja otpadnih voda je u skladu sa najsavremenijim postojećim standardima za zaštitu životne sredine (Evropske norme EN 12566).

Kvalitet prečišćenih otpadnih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispućtanje otpadnih voda, načinu i ispitivanja kvaliteta otpadnih voda

i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list Crne Gore, broj 56/2019 od 04.10.2019.).

Iz tehničkog opisa izvođenja projekta može se zaključiti da će u ovoj fazi doći do povećanog nivoa buke koja nastaje usled rada mehanizacije i ručnih alata. Buka je ograničenog vremena trajanja dok traje izvođenje projekta.

Građevinski otpad će se se privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta. Skladišće se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Upravljanje građevinskim otpadom biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16).

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16), upravljanje otpadom mora vršiti na način da se:

- najmanje 50% ukupne mase sakupljenog otpadnog materijala, kao što su papir, metal, plastika i staklo, iz domaćinstava i drugih izvora u kojima su tokovi otpada slični sa tokovima otpada iz domaćinstava, pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje;
- najmanje 70% neopasnog građevinskog otpada pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje i druge načine prerade, kao što je korišćenje za zamjenu drugih materijalau postupku zatrpavanja isključujući materijale iz prirode;

Sav komunalni otpad će odvoziti preduzeće nadležno za te poslove sa kojim će investitor sklopiti Ugovor o pružanju usluga.

Vibracije će biti prisutne samo tokom izgradnje, bez uticaja na okolinu.

Jonizujuća i nejonizujuća zračenjanee biti prisztna.

Vjerovatnoća uticaja se očekuje tokom cijelog perioda izgradnje projekta je funkcionisanja projekta.

Učestalost mogućih uticaja je prisutna u toku izgradnje i funkcionisanja projekta, dok će vizuelni efekat biti prisutan čitavo vrijeme.

g) Rizik nastanka accidenta

Djelatnost će se obavljati u skladu sa zakonskim propisima te će rizik nastanka udesa (akcidenta) biti sveden na najmanju moguću mjeru. Negativni uticaji i efekti se multiplikuju u slučaju udesnih situacija koje se vrlo rijetko dešavaju ali se ipak mogu desiti.

U cilju prevencije, pripravnosti i odgovora na moguće udesne situacije, nosilac Projekta će projektovati sistem protiv-požarne zaštite, pri čemu će analiza požarno-eksplozivne ugroženosti morati da sadrži sledeće:

- evidentiranje zapaljivih materija koje su prisutne u navedenim objektima sa navođenjem njihovih fizičko-hemijskih osobina i njihov način korišćenja,

- požarno opterećenje i
- specifikaciju stabilne i mobilne PP opreme

h) Rizici za ljudsko zdravlje

Realizacijom projekta neće biti ugroženo zdravlje radnika i korisnika usluga.

Djelatnost će se obavljati u skladu sa zakonskim propisima te neće postojati rizik za ljudsko zdravlje.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Veličina i prostorni obuhvat uticaja projekta

Predmetna lokacija se nalazi na katastarskim parcelama:

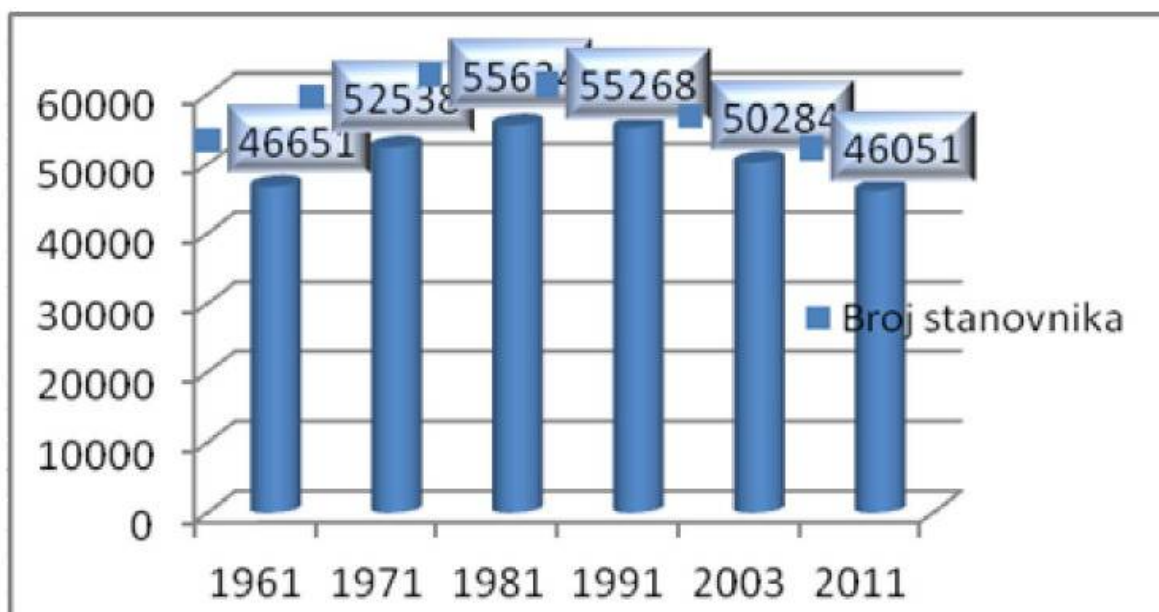
Katastarska parcela br. 4151/1 KO Majstorovina, ukupne površine 23 990 103 m², upisana je u listu nepokretnosti 664 - izvod, po načinu korišćenja šume 2.klase, na nosioca prava – CG – subjekt raspolaganja Vlada CG;

Katastarska parcela br.3884/1 KO Majstorovina, površine 6604m², upisana je u listu nepokretnosti 54 – izvod, po načinu korišćenja pašnjak 6.klase, upisana na nosioce prava Vlaović Dragoljub (1/3), Vlaović Dragoslav (1/3) i Vlaović Ljuboje (1/3).

Katastarska parcela 3883 KO Majstorovina, površine 14817m², upisana je u listu nepokretnosti 777 – prepis, po načinu korišćenja pašnjak 5.klase na nosioce prava Vlaović Blažo (1/3), Vlaović Borislav (1/3) i Vlaović Milivoje (1/3).

Stanovništvo, odnosno njegov broj i struktura, predstavlja najznačajniji faktor društvenog razvoja na svim nivoima. Nepovoljni demografski procesi, koji se ogledaju u migraciji iz ruralnih ka urbanim sredinama i pražnjenju nedovoljno razvijenih područja, što potkrepljuju i podaci iz popisa stanovništva 2003. i 2011. godine, uslovlila je nedovoljna valorizacija značajnih prirodnih, privrednih i humanih potencijala opština, prije svega, sjevernog regiona. Ovakav trend karakterističan je i za Bijelo Polje. Naime, broj stanovnika u Opštini je konstantno rastao do 1981. godine, da bi nakon toga uslijedio pad.

Kretanje broja stanovnika u Opštini



Izvor: Zavod za statistiku CG-MONSTAT, 2011. godina

Prema popisu iz 2011. godine, ukupan broj stanovnika na teritoriji opštine Bijelo Polje iznosi 46.051, što čini 7,43%% ukupne crnogorske populacije.

Gustina naseljenosti je 49,8 stanovnika/km², što je znatno manje od crnogorskog prosjeka a, istovremeno, dva puta više od prosječne naseljenosti sjevernog regiona. Ukupan broj domaćinstava, prema istom popisu, iznosi 13.199, što je za 89 domaćinstava manje u odnosu na 2003. godinu.

Negativan demografski trend po osnovu migracionih kretanja odnosi se na:

- migracije u druga područja Crne Gore i
- migracije van Crne Gore.

Po popisu 2011. godine, u Bijelom Polju ima 137 naselja, od kojih je 18 u urbanom, a 119 na seoskom području. U urbanim naseljima živi 15.400 stanovnika ili 33,44%, a u ruralnim 30.651 ili 66,56% .

Teritorijalni raspored stanovništva ukazuje na njegovu visoku razućenost.

Između dva popisa došlo je do značajnog smanjenja broja stanovnika i u gradskom (urbanom) i seoskom (ruralnom) području, što se i vidi iz naredne tabele.

Područje	2003.	%	2011.	%
Gradsko/urbano	17.320	34,44	15.400	33,44
Ostalo/ruralno	32.964	65,55	30.651	66,56
Ukupno:	50.284	100	46.051	100

Izvor: Zavod za statistiku CG-MONSTAT, 2011. godina

Kretanje broja i indeksa stanovnika u opštinama u periodu 1991-2003. godina

Majstorovina

broj stanovnika 1991.- 387 stanovnika

broj stanovnika 2003. 327

indekc 91/03.- 84,5

b) Priroda uticaja

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u vazduhu

Svi uticaji koji se tiču izgradnje objekata imaju privremeni karakter i prestaju nakon realizacije projekta.

Za iskopavanje temelja i ostalih zemljanih radova neophodno je angažovati bager, buldožer, utovarnu lopatu i kamione za odvoz otkopanog materijala. Kao pogonsko gorivo, nabrojane mašine koriste dizel gorivo, a njegova potrošnja je 0,2 kg/kWh.

Imajući u vidu mašine koje će se koristiti i njihove potrošnje goriva u narednoj tabeli je prikazana količina i sastav izduvnih gasova koji će biti emitovani na lokaciji.

Tabela 4.1. Količine i sastav izduvnih gasova iz mašina koje rade na iskopu temelja

Vrsta opreme	Snaga motora kW	Količina izduvnih gas.m ³ /s	Ukupna emisija gasova m ³ /s				
			CO ₂	CO	NO _x	SO ₂	Aldehidi
Buldožer	221	0,154	0,0154	0,0017	0,00015	0,00002	0,0000003
Utovarivač	164	0,113	0,00113	0,00126	0,000113	0,000017	0,0000002
Bager	110	0,0814	0,00818	0,00089	0,00008	0,000011	0,0000001
Kamion	187	0,261	0,0261	0,00292	0,00026	0,000036	0,0000055

Iz prikazanih rezultata je jasno da količine zagađujućih materija ne mogu izazvati negativne uticaje na kvalitet vazduha na ovoj lokaciji. Ovome ide u prilog i činjenica da sve mašine neće biti angažovane u istom trenutku.

U fazi eksploatacije će se usled funkcionisanja djelatnosti stvarati određeni nivo aerozagađenja. Međutim, uzimajući u obzir njegovo okruženje, te mogućnost navedenog saobraćajnog pristupa, sigurni smo da neće doći do novih, značajnih negativnih uticaja na sastav i kvalitet vazduha na ovoj lokaciji.

Iz opisa projekta je jasno da se ne može govoriti o njegovom uticaju na meteorološke i klimatske karakteristike.

Nijesu nam poznati bilo kakvi dugotrajni uticaji na vazduh koji se mogu javiti usled incidentne situacije. Eventualni požar bi prouzrokovao lokalno zagađenje vazduha, a transport zagađujućih čestica bi zavisio od smjera vjetrova.

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u površinskim i podzemnim vodama

Uticaji tokom izgradnje će biti prolazni, biće izraženi tokom izgradnje i neće ostaviti dugoročne posljedice.

Fekalna kanalizacija će se riješiti ugradnjom bioloških prečišćivača.

Tehnologija prečišćavanja mora biti potpuno biološka što znači da se otpadna voda ne tretira hemijskim aditivima.

Krajnji proizvod recikliranja biće: tehnička voda koja se može koristiti za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se može koristiti kao biološko đubrivo. Ovaj sistem recikliranja otpadnih voda je u skladu sa najsavremenijim postojećim standardima za zaštitu životne sredine (Evropske norme EN 12566).

Kvalitet prečišćenih otpadnih voda će biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list Crne Gore, broj 56/2019 od 04.10.2019.).

Nivo i koncentracija zagađujućih materija u zemljištu

Neadekvatno odlaganje otpada (građevinski šut i materijal iz otkopa) može dovesti do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta. Takođe, ukoliko se na lokaciji projekta vrši zamjena ulja i punjenje rezervoara kamiona i građevinskih mašina gorivom može doći usljed prosipanja ulja ili goriva do zagađenja zemljišta. Ovaj uticaj je ograničenog vremenskog trajanja, odnosno do momenta završetka projekta. Ovdje je važno napomenuti da će se materijal iz otkopa koristiti za poravnavanje lokacije projekta, tako da u predmetnom slučaju neće biti viška ovog materijala.

Prilikom funkcionisanja projekta uticaj se prvenstveno može javiti usljed neadekvatnog odlaganja čvrstog otpada, posebno u dijelu odlaganja komunalnog otpada.

Funkcionisanje projekta ne može uticati na zemljište jer će biti adekvatno riješen tretman otpadnih voda.

Na lokaciji nema mineralnih bogatstava, pa nema ni uticaja projekta na njih.

Odlaganje otpada može imati uticaja na kvalitet životne sredine na lokaciji projekta ukoliko se ne bude vršilo njegovo adekvatno odlaganje. Tako je nakon izvođenja projekta sav građevinski otpad potrebno ukloniti sa lokacije. Takođe je neophodno u toku funkcionisanja projekta komunalni otpad uklanjati u skladu sa zakonskom regulativom.

Gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih staništa

Prilikom izvođenja i funkcionisanja projekta doći će do vidnog uticaja na karakteristike pejzaža zone u kojoj se nalazi lokacija planiranih objekta.

Prevazilaženje negativnih uticaja postiže se oplemenjivanjem prostora oko objekta, podizanjem višespratnih kultura autohtonog porijekla.

c) Prekogranična priroda uticaja

Obzirom na položaj lokacije projekta ne postoji mogućnost prekograničnog zagađenja vazduha.

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

Ne postoji mogućnost uticaja na prekogranično zagađivanje zemljište kada je ovaj projekat u pitanju

d) Jačina i složenost uticaja

Realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem. Jačina i složenost uticaja je neznatna.

Što se tiče složenosti uticaja navedeni projekat neće imati uticaja na životnu sredinu jer će se nosilac projekta pridržavati standarda iz oblasti zaštite životne sredine, održivog razvoja, upravljanja otpadom, energetske efikasnosti...

c) Vjerovatnoća uticaja

Vjerovatnoća uticaja je značajna, obzirom da će se graditi objekti turističke namjene, te se vjerovatnoća uticaja očekuje tokom cijelog perioda funkcionisanja projekta.

f) Očekivani nastanak, trajanje, učestalost i ponavljanje uticaja

Učestalost mogućih uticaja može nastati i biti prisutan samo u toku izgradnje objekta, dok će vizuelni efekat biti prisutan čitavo vrijeme.

g) Kumulativni uticaj sa uticajima drugih projekata

Navedeni projekat ne može izazvati kumuliranje sa efektima drugih projekata. Mada realizacija projekata ove vrste ne može biti u suprotnosti sa okruženjem. Obzirom da projekat funkcioniše u nenaseljenoj zoni, neće doći do povećane cirkulacije stanovništva i saobraćaja, itd.

h) Mogućnost efektivnog smanjenja uticaja

Analizirajući projekat, izdvojene su mjere zaštite koje su predviđene tehničkom dokumentacijom, kao i mjere zaštite koje je neophodno dodatno sprovesti u cilju smanjenja mogućeg negativnog uticaja izgradnje i funkcionisanja turističkih objekata na životnu sredinu, na najmanju moguću mjeru.

5.OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

a) Očekivane zagađujuće materije

1.Izvor zagađivanja životne sredine iz ovakvih objekata su emisije izduvnih gasova mehanizacije sa gradilišta i raznošenje čestica prašine prilikom zemljanih radova.

Uticaji tokom izgradnje će biti prolazni, biće izraženi tokom izgradnje i neće ostaviti dugoročne posljedice.

2. Prečišćavanje sanitarno-fekalnih voda

Fekalna kanalizacija će se riješiti ugradnjom bioloških prečišćivača.

Planirano je ugradnja uređaja za prečišćavanje otpadne vode.

Tehnologija prečišćavanja mora biti potpuno biološka što znači da se otpadna voda ne tretira hemijskim aditivima.

Krajnji proizvod recikliranja su: tehnička voda koja se može koristiti za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se može koristiti kao biološko đubrivo.Ovaj sistem recikliranja otpadnih voda je u skladu sa najsavremenijim postojećim standardima za zaštitu životne sredine (Evropske norme EN 12566).

Kvalitet prečišćenih otpadnih voda mora biti u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Sl. list Crne Gore, broj 56/2019 od 04.10.2019.).

3.Buka

Iz tehničkog opisa izvođenja projekta može se zaključiti da će u ovoj fazi doći do povećanog nivoa buke koja nastaje usled rada mehanizacije i ručnih alata. Buka je ograničenog vremena trajanja dok traje izvođenje projekta.

4.Građevinski otpad

Građevinski otpad će se se privremeno skladištiti na zemljištu gradilišta. Skladišće se odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada i odvojeno od drugog otpada, na način kojim se ne zagađuje životna sredina. Upravljanje građevinskim otpadom biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16).

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16), upravljanje otpadom mora vršiti na način da se:

- najmanje 50% ukupne mase sakupljenog otpadnog materijala, kao što su papir, metal, plastika i staklo, iz domaćinstava i drugih izvora u kojima su tokovi otpada slični sa tokovima otpada iz domaćinstava, pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje;

- najmanje 70% neopasnog građevinskog otpada pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje i druge načine prerade, kao što je korišćenje za zamjenu drugih materijalau postupku zatrpavanja isključujući materijale iz prirode;

5. Komunalni otpad

Sav komunalni otpad će odvoziti preduzeće nadležno za te poslove sa kojim će investitor sklopiti Ugovor o pružanju usluga.

b) Korišćenje prirodnih resursa

Projekat podrazumijeva korišćenje zemljišta za izgradnju ali ne u druge svrhe. Sama realizacija projekta u fazi pripremnih radova podrazumijeva uklanjanje šume, što će imati negativnu posledicu po tom osnovu.

Za potrebe projekta koristiće se voda iz rezervoara, čije korišćenje, kao neobnovljivog resursa, neće imati značajne posljedice obzirom na količinu potrebne vode za funkcionisanje projekta.

6.MJERE ZA SPRJEČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Analizirajući moguće štetne uticaje planiranog projekta na životnu sredinu, mogu se prepoznati određene mjere i postupci kojima će se obezbijediti potrebni ekološki uslovi, koji omogućavaju da se uticaj predmetnog objekta svede u granice prihvatljivosti. Ako se karakteristike prirodne sredine i postojeće stanje životne sredine počnu razmatrati istovremeno sa tehničko-tehnološkim karakteristikama planiranih aktivnosti, a to je ovde bio slučaj, preventivnim mjerama zaštite može se postići da se degradacija životne sredine smanji i spriječiti mogući štetni uticaji na životnu sredinu.

Imajući ovo u vidu, izdvojene su mjere zaštite koje su predviđene tehničkom dokumentacijom, kao i mjere zaštite koje je neophodno dodatno sprovesti u cilju smanjenja mogućeg negativnog uticaja za projekat „IZGRADNJA OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 4 KOJU ČINE DIJELOVI KATASTARSKIH PARCELA BR. 3883, 3884/1 I 4151/1 KO MAJSTOROVINA, U ZAHVATU DETALJNE RAZRADE LOKALITETA „CMILJAČA“ –PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE BJELASICA I KOMOVI („SL.LIST CG“ BR. 4/11), NOSIOCA PROJEKTA „ CMILJAČA 1800 SKI RESORT“ D.O.O. PODGORICA na životnu sredinu, na najmanju moguću mjeru.

a) Mjere predviđene zakonom i drugim propisima, normativima i standardima i rokovi za njeno sprovođenje

Opšte mjere zaštite uključuju u sebe sve aktivnosti propisane planovima višeg reda koji su u skladu sa opštom globalnom strategijom na očuvanju i unapređenju životne sredine a koje su definisane zakonskim propisima. U ove mjere zaštite ubrajamo sledeće:

- sve aktivnosti koje su određene kroz lokalne planove najvišeg reda, treba ispoštovati i nove aktivnosti usaglasiti sa datom planerskom dokumentacijom višeg stepena,
- ispoštovati sve regulative koje su vezane za granične vrednosti intenziteta određenih faktora kao što su buka, zagađenje vazduha, zagađenje voda i dr. mjere zaštite treba da određene izdvojene uticaje dovedu na nivo dozvoljenog intenziteta u okviru konkretnog investicionog poduhvata,
- uredno pratiti stanje životne sredine organizovanjem službi za konkretno mjerenje podataka na terenu,
- uraditi planove održavanja planiranih elemenata vezanih za zaštitu životne sredine (održavanje zelenila, uređaja za prečišćavanje tehnološki otpadnih voda i slično.).

U administrativne mjere zaštite ubrajamo sve one aktivnosti koje treba preuzeti da se kasnije ne dese određene pojave koje mogu ugroziti željena očekivanja i zakone.

U ove mjere zaštite spadaju sledeće:

- sankcionisati moguću individualnu izgradnju u neposrednom okruženju koji nijesu u skladu sa planskom dokumentacijom,
- obezbijediti nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za datu oblast,

- obezbjediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju investitor i izvođač o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

b) Mjere koje će se preduzeti u slučaju udesa (akcidenta)

Mjere za slučaj da dođe do požara

1. Nosilac projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju i da zaposlene upozna sa njihovim korišćenjem.

2. U slučaju akcidentnih situacija obaveza je Nosioca projekta da izvrši sanaciju i remedijaciju terena i dovede ga u prvobitno stanje.

Požar kao elementarna pojava dešava se slučajno, praktično može da nastane u bilo kojem dijelu predmetnog objekta, a njegove razmjere, trajanje i posljedice ne mogu se unaprijed definisati i predvidjeti. Kao primarnu preventivnu mjeru neophodno je primijeniti racionalna projektantska rješenja, koja obezbjeđuju veći stepen sigurnosti ljudi i materijalnih dobara. Osnovni koncept svakog projektanta sadrži stav, da je u toku požara iz objekta najbitnije izvršiti blagovremenu i sigurnu evakuaciju ugroženih osoba, a sam objekat tretirati u drugom planu, imajući u vidu da se on može obnoviti.

Sa stanovišta zaštite od požara, u razmatranje se prije svega uzimaju sljedeće činjenice:

- sprječavanje nastanka požara – primjenom „aktivnih“ ili „primarnih“ mjera,
- gašenje požara u ranoj-početnoj fazi,
- predvidjeti bezbjednu evakuaciju ugroženih osoba i vrijedne opreme,
- gašenje i lokalizacija požara i
- očuvanje integriteta i stabilnosti objekta.

Sprječavanje nastanka požara u objektu najefikasnije se vrši primjenom negorivih materijala u elementima njegove konstrukcije gdje je god to moguće. U tom smislu treba izvršiti zamjenu materijala koji je lakše zapaljiv ili ima veću toplotnu moć, sa materijalom koji ima manju temperaturu paljenja i manju toplotnu moć. U aktivnu mjeru takođe spada i smanjenje ukupne količine masenog požarnog opterećenja u objektu, čime se smanjuje temperatura termičkih procesa, žarište požara, temperatura plamena i iskri itd, a takođe treba voditi računa da izvor toplote ne bude u blizini gorivih predmeta.

Gašenje pilot (malog – početnog) plamena koji je nastao nakon gubitka kontrole nad vatrom je moguće priručnim sredstvima, nekada čak i gaženjem običnom cipelom po žarištu požara. Za kontrolu požara dok je u početnoj fazi i njegovu ranu likvidaciju najbolje je rješenje koristeći mobilne aparate za gašenje koji mogu koristiti sva lica (čak i djeca, stari i iznemogli) itd.

Ukoliko se požar nije uspio ugasiti jednim „S“ ili „CO₂“ aparatom, već se otrgao kontroli potrebno je sprovesti veću intervenciju – gašenje treba da pristupi veći broj lica sa više opreme (aparata za početno gašenje i unutrašnjom hidrantskom mrežom). Nakon toga se može početi i sa evakuacijom, imajući u vidu da jedan broj lica nije vičan stručnoj intervenciji, pa u mnogim slučajevima oni svojom panikom ometaju intervenciju. Da bi se obezbijedila efikasna evakuacija potrebno je obezbjediti integritet konstrukcije na putnim komunikacijama i ambijentne karakteristike ispod faktora opasnosti u vremenu evakuacije.

Gašenje požara treba da pruži izgled na uspjeh i kada je žarište veliko i nekoliko desetina m². U ovoj fazi koriste se stabilne instalacije za gašenje uz učešće pripadnika profesionalne vatrogasne jedinice. Postupak gašenja sprovodi se po sljedećim fazama:

I – faza;

Podrazumijeva isključenje električne energije i pristup gašenju požara ručnim aparatima ili vodom iz hidrantske mreže, ako materija koja gori to dozvoljava.

Za korišćenje aparata za početno gašenje požara tipa „S“ od 6 i 9 kg potrebno je obaviti radnje sljedećim redosljedom:

- _ u što kraćem vremenskom periodu obezbijediti aparat do mjesta požara,
- _ izvući osigurač pokretne ručice na ventilu aparata,
- _ dlanom udariti pokretnu ručicu na ventilu aparata,
- _ sačekati 5 sekundi, i
- _ okrenuti mlaznicu prema požaru i pritisnuti pokretnu ručicu do kraja.

Vrijeme djelovanja je 18 sekundi, a domet mlaza iznosi 4 m.

Za korišćenje aparata za početno gašenje požara tipa „CO2“ od 5 kg potrebno je obaviti radnje sljedećim redosljedom:

- _ u što kraćem vremenskom periodu obezbijediti aparat na mjesto požara,
- _ otvoriti ventil do kraja, i
- _ okrenuti mlaznicu prema požaru.

Vrijeme djelovanja je 6 sekundi a domet mlaza iznosi 4 m.

- _ obavijestiti vatrogasnu jedinicu, i
- _ obavijestiti pripadnike Ministarstva unutrašnjih poslova, a po potrebi hitnu medicinsku službu.

II – faza;

Nastupa kada se primijenjenim postupcima i radnjama u prvim stepenom nije uspio ugasiti požar. Dolaskom pripadnika vatrogasne jedinice oni preuzimaju ulogu rukovonjenja akcijom gašenja, sprovodeći neophodne poteze i radnje. Svi prisutni su podređeni komandi rukovodioca akcije gašenja, slijede njegova uputstva i ne smiju se preduzimati samovoljne akcije i radnje.

III – faza;

Ovaj stepen nastupa kod požara većeg intenziteta tj. kada prethodnim postupcima nije došlo do njegove likvidacije. Rukovodilac akcije gašenja putem radio-veze obavještava vatrogasnu jedinicu i svoje pretpostavljene, tražeći pojačanje u ljudstvu i tehnici. Do dolaska pojačanja a po potrebi i drugih spasilačkih ekipa nastoji se ne dozvoliti da se požar dalje širi, koristeći raspoloživa protivpožarna sredstva i opremu. Po dolasku komandira ili njegovog zamjenika, rukovodilac akcije gašenja upoznaje svoje pretpostavljene o trenutnoj situaciji, a oni nakon toga preduzimaju komandu i rukovode akcijom gašenja. Svi izvršioci su tada pod njegovim komandom, samostalno ne preduzimaju akcije a oni su odgovoran za sve radnje do konačne likvidacije požara.

Uslove za zaštitu životne sredine treba ispuniti na tri nivoa: u fazi projektovanja, u fazi izgradnje i u fazi korišćenja.

U cilju zaštite životne sredine neophodno je pridržavati se važećih zakonskih propisa i normativa, a kojima su obuhvaćena sledeća područja: urboekologija, zaštita od požara, zaštita od buke, termotehnička zaštita objekta i zaštita od zagađenja zemljišta i vazduha.

Tehnologija građenja i upotreba potrebne mehanizacije, moraju biti prilagođene komunalnim odlukama koje štite uslove planiranih objekata, očuvanje sredine i sanitarno-higijenske mjere za očuvanje prostora.

c) Planovi i tehnička rješenja zaštite životne sredine (reciklaža, tretman, dispozicija otpadnih materija, rekultivacija, sanacija i drugo....)

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA BIOLOŠKI UREĐAJ ZA PREČIŠĆAVANJE SANITARNO-FEKALNIH VODA

1.Mehanički dio biološkog uređaja za prečišćavanje sanitarno-fekalnih voda iz turističkog objekta se prazni jednom godišnje, odnosno i češće ukoliko je to potrebno. Mehanički dio potrebno je isprazniti kada je napunjeno 2/3 korisne zapremine mehaničkog dijela. Gornji sloj izdvojenih masnoća ne smije biti deblji od 16 cm. Prije nego što se uređaj ponovo pokrenete, potrebno je pregledati da nije došlo do oštećenja zidova i pregrada.

2.Pražnjenje biološkog uređaja za prečišćavanje sanitarno-fekalnih voda mora izvršiti ovlašćeno preduzeće.

3.Biološki dio je potrebno u dovoljnoj mjeri provjetravati i zato je obavezna redovna kontrola rada djelova za provjetravanje. Potrebno je provjetravati količinu mulja, količinu izdvojenih masnoća na površini i rad električnih komponenata.

4.Duvalice, pumpe i električna oprema ne zahtijevaju održavanje. Eventualne greške prijavljuju kontrolne lampice na ormariću za upravljanje. Preporučljivo je da se vizuelna kontrola izvrši četiri puta godišnje.

5.Ako dođe do konstantnog zastoja vode, potrebno je obnoviti pješčani ili tampon sloj za ponovnu propusnost tla.

6.Ventilacioni odvod nalazi se u sklopu samog uređaja i nikako se ne postavlja u blizini susjedne parcele.

MJERE ZA ZAŠTITU ZEMLJIŠTA

1.Gubitak zemljišta i zelenih površina, postiže se oplemenjivanjem prostora oko objekta, podizanjem višespratnih kultura autohtonog porijekla.

MJERE ZAŠTITE ZA GUBITAK EKO- SISTEMA

1.Prevažilaženje negativnih vizuelnih uticaja, postiže se oplemenjivanjem prostora oko objekta, podizanjem višespratnih kultura autohtonog porijekla.

2.U cilju uređenja lokacije neophodno je primjenjivati niz mjera da bi se vegetacija razvijala, dobro napredovala i razvila se.

3.Mjere njege su potrebne tokom cijele godine, jer samo u tom slučaju vegetacija koje se podiže odgovoriće svrsi zbog koje se i zasniva.

MJERE ZAŠTITE KOJE SE ODOSE NA ČVRSTI OTPAD

1.Vlasnik otpada dužan je da upravlja otpadom u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 64/11 i 39/16), planovima i programima upravljanja otpadom i zahtjevima zaštite životne sredine.

2.Shodno Zakonu o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore 64/11 i 39/16), upravljanje otpadom Nosilac projekta mora vršiti na način da se:

-najmanje 50% ukupne mase sakupljenog otpadnog materijala, kao što su papir, metal, plastika i staklo, iz domaćinstava i drugih izvora u kojima su tokovi otpada slični sa tokovima otpada iz domaćinstava, pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje;

-najmanje 70% neopasnog građevinskog otpada pripremi za ponovnu upotrebu i recikliranje i druge načine prerade, kao što je korišćenje za zamjenu drugih materijalau postupku zatrpavanja isključujući materijale iz prirode;

3.Vlasnik otpada dužan je da, u pravilu, izvrši obradu otpada, a ukoliko je obrada otpada nemoguća, ekonomski ili sa stanovišta zaštite životne sredine neopravdana, dužan je da otpad odloži u skladu sa planovima upravljanja otpadom i principima zaštite životne sredine.

4.Proizvođač otpada dužan je da izradi plan upravljanja otpadom, ako na godišnjem nivou proizvodi više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, shodno obavezama Zakona o upravljanju otpadom (Sl.list Crne Gore, br. 64/11 i 39/16).

5.Evakuacija komunalnog otpada: za evakuaciju komunalnog otpada neophodno je nabaviti kontejnere zapremine 1100 litara, koji će biti postavljen na predmetnoj lokaciji a prema uslovima D.O.O.,„KOMUNALNO-LIM“ BIJELO POLJE isti će se prazniti.

6.Otpadni materijal koji nastaje mora se odlagati na mjesto privremenog odlaganja u radnim prostorijama, a zatim se otpad po vrsti odlaže na odgovarajuće mjesto.

7.Ne smije se vršiti nepravilno odlaganje otpadnog materijala na otvorenim površinama.

8.Investitor je u obavezi da vodi svakodnevnu evidenciju o mjestu nastanka, količinama i načinu tretmana otpadnog materijala koji se stvara na lokaciji.

d) Druge mjere koje mogu uticati na sprječavanje ili smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu

1. Obaveza isporučioaca opreme, odnosno izvođača prema nosiocu projekta je dostavljanje kompletne dokumentacije o izvedenom stanju, atesta za opremu, kao i izvještaja o ispitivanjima;
2. Prije puštanja u rad potrebno je izraditi Pravilnik o radu u kome bi bio definisan postupak za slučaj opisanih mogućih akcidenata, način obuke zaposlenih i zaduženja u takvim situacijama;
3. Manipulativne površine oko objekta se osvijetljavaju;
4. Parking za vozila se osvijetljava;
5. Projektovana gromobranska instalacija se sastoji od hvataljki, odvoda i uzemljivača. Proračunom se za objekat zahtjeva nivo zaštite i sa dodatnim mjerama;
6. Sagledavajući namjenu objekta, moguće uzroke izbijanja požara, brzinu razvoja požara i uslove koji vladaju u prostorijama, za automatsku detekciju pojave požara predviđa se primjena optičko-dimnih i termičkih detektora požara;
7. U objektu je predviđen sistem video nadzora kamerama. Sistem se koristi za daljinski nadzor unutrašnjih i spoljnog prostora;
8. U cilju uređenja lokacije potrebno je oplemeniti predmetnu lokaciju vrstama autohtonog porijekla. Takođe neophodno je primjenjivati niz mjera da bi se vegetacija razvijala i dobro napredovala i razvila se.

U mjere spada:

1. redovno orezivanje drveća i šiblja,
2. okopavanje ukrasnog šiblja,
3. prihranjivanje sadnica putem mineralnog kompleksa NPK,
4. čišćenje i pljevljenje od korova,
5. zalivanje sadnica,
6. zamjena osušenih, oboljelih vrsta,
7. košenje travnjaka,
8. grabuljanje travnjaka,
9. podsejavanje travnjaka,
10. ravnanje travnjaka,
11. zalivanje travnjaka,
12. pothranjivanje travnjaka,
13. pljevljenje travnjaka,
14. zamjena cvijeća.

Mjere njege su potrebne tokom cijele godine, jer samo u tom slučaju zelenilo koje se podiže odgovoriće svrsi zbog koje se i zasniva.

Za održavanje je uobičajena vrijednost 20% od ukupne vrednosti za sadnju i podizanje travnjaka.

7. IZVORI PODATAKA

1. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 75/18).
2. Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“ br. 52/16).
3. Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11).
4. Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i 73/10; „Sl. list CG“, br. 32/11, 47/11, 48/15 i 52/16).
5. Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16).
6. Zakon o zaštiti od jonizujućih zračenja i radijacionoj sigurnosti („Sl. list Crne Gore“, br. 56/09, 58/09, 40/11 i 55/16).
7. Zakon o ratifikaciji Kjoto protokola uz okvirnu konvenciju UN o promjeni klime („Sl. list RCG“ br. 17/07).
8. Zakon o zaštiti prirode („Sl. list Crne Gore“, br. 54/16).
9. Zakon o Nacionalnim parkovima („Sl. list Crne Gore“, br. 28/14).
10. Zakon o slobodnom pristupu informacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 44/12).
11. Zakon o lokalnoj samoupravi („Sl. list RCG“ br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06; „Sl. list Crne Gore“, br. 88/09, 03/10, 38/12, 10/14).
12. Zakon o inspeksijskom nadzoru („Sl. list RCG“ br. 39/03; „Sl. list Crne Gore“, br. 76/09, 57/11, 18/14, 11/15 i 52/16).
13. Zakon o opštem upravnom postupku („Sl. list RCG“ br. 60/03; „Sl. list Crne Gore“, br. 32/11).
14. Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).
15. Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list Crne Gore“, br. 28/11, 1/14).
16. Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list RCG“, br. 12/95).
17. Zakon o prevozu opasnih materija („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14).
18. Zakon o zaštiti od nejonizujućih zračenja („Sl. list Crne Gore“, br. 35/2013).
19. Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Sl. list Crne Gore“, br. 02/07).

20. Uredba o graničnim vrijednostima emisija zagađujućih materija u vazduh iz stacionarnih izvora („Sl. list Crne Gore“, br.25/12).
21. Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl.list CG „br. 19/19).
22. Pravilnik o načinu i postupku mjerenja emisija iz stacionarnih izvora („Sl.list Crne Gore“, br. 39/13)
23. Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl. list Crne Gore, broj 56/2019 od 04.10.2019.).
24. Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG“, br. 18/97).
25. Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list Crne Gore“, br. 60/11).
27. Pravilnik o graničnim vrijednostima parametara elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektromagnetnom zračenju, („Sl. list Crne Gore“, br. 15/10).
28. Pravilnik o bližim karakteristikama lokacije, uslovima izgradnje, sanitarno-tehničkim uslovima, načinu rada i zatvaranja deponija za otpad, stručnoj spremi, kvalifikacijama rukovodioca deponije i vrstama otpada i uslovima za prihvatanje otpada na deponiji, („Sl. list Crne Gore", br. 31/13).
- 29.Pravilnikom o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada („Sl. list Crne Gore", br. 50/12)
30. Pravilnik o načinu vođenja evidencije o izvorima nejonizujućih zračenja („Sl. list Crne Gore“, br. 56/2013).
31. Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu „Sl. list RCG“, br. 20/07; „Sl. list CG“, br.47/13).
32. Urbanističko – tehnički uslovi broj 02-3-350-UI-562/2019 od 16.07.2019.godine izdatih od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opštine Herceg Novi
- 33.Prostorni plan posebne namjene za Bjelasica i Komovi (novembar 2010.godine)
- 34.Prostorno urbanistički plan opštine Bijelo Polje (2014.godine)
- 35.Prostorni plan posebne namjene za Bjelasica i Komovi – Detaljna razrada lokaliteta Cmiljača (2010.godine)
36. Lokalni Akcioni Plan zaštite biodiverziteta Bijelog Polja 2018 – 2022 (mart 2018.godine)

37. Prostorni plan opštine Bijelo Polje

38. Prostorni plan Crne Gore (mart 2008.godine)

**PRILOG ZAHTJEVA
ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA ZA PROJEKAT
„IZGRADNJA OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 4 KOJU ČINE
DIJELOVI KATASTARSKIH PARCELA BR. 3883, 3884/1 I 4151/1 KO
MAJSTOROVINA, U ZAHVATU DETALJNE RAZRADE LOKALITETA
„CMILJAČA“ –PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE BJELASICA I
KOMOVI („SL.LIST CG“ BR. 4/11)NOSIOCA PROJEKTA „ CMILJAČA 1800 SKI
RESORT“ D.O.O. PODGORICA**

**UT –uslovi
Snimak sa drona
Izvod CRPS-a**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Bijelo Polje Sekretarijat za uređenje prostora Br.06/4-332/20-738/1 Bijelo Polje, 18.02.2020.godine	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“, br.87/18, 75/19) i podnijetog zahtjeva Četković Andrije iz Podgorice, i z d a j e:	
3	URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP4 koju čine dijelovi katastarskih parcela br.3883, 3884/1 i 4151/1 KO Majstorovina, u zahvatu Detaljne razrade lokaliteta „Cmiljača“ - Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi („Sl.list CG „ br.4/11).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Andrija Četković
6	POSTOJEĆE STANJE Područje Bjelasica - Komovi pripada planinskoj agrarnoj zoni, koju karakteriše razvoj stočarstva, šumarstva, proizvodnja meda, ljekovitog bilja i rječne ribe. Umjereno strme padine (550-1200mm) pružaju pogodnosti za razvoj ratarstva sa povrtarstvom, voćarstvom i stočarstvom. Brdsko-planinski podreón (iznad 1.200mm) u klimatskom pogledu je veoma nepovoljan. Vegetacioni period je kraći, sa dužim sniježnim pokrivačem i mrazovima tokom jeseni i proljeća. Po visoravnima i zaravnjenim platoima ima i dubljih zemljišta, pogodnih za gajenje strnih žita, krompira i kupusa, kao i za prirodne, dijelom i vještačke livade. Najveće površine zemljišta ovog podreóna su pašnjaci, pogodni za ljetnju ispašu. Kao i čitav Region, i prostor Bjelasica – Komovi se suočava sa naglašenom depopulacijom i deagranizacijom ruralnog područja, kao i intenzivnom imigracijom u opštinske centre i prigradska naselja. Prostor karakteriše uglavnom planinski reljef koji je isprepletan rijekama, rječicama i pritokama sa nekoliko glacijalnih jezera. Šumske površine zauzimaju 76% obuhvata plana i prostiru se kroz brdski i brdsko planinski prostor. Planinski prostor čine i goleti. Prema visinskim pojasima najveće učešće šuma je u pojasu od 1.200 do 1.800 metara nadmorske visine. Ostatak pokrivaju pretežno planinski pašnjaci.	

	Na visinama do 1.200 mnm takođe preovlađuju šumske površine dok ostatak predstavljaju poljoprivredne površine, naselja i infrastruktura. Katastarska parcela br 4151/1 KO Majstorovina, ukupne površine 23990103m2, upisana je u listu nepokretnosti 664-izvod, po načinu korišćenja šume 2.klase, na nosioca prava – CG – subjekt raspolaganja Vlada CG; Katastarska parcela br.3884/1 KO Majstorovina, površine 6604m2, upisana je u listu nepokretnosti 54 – izvod, po načinu korišćenja pašnjak 6.klase, upisana na nosioce prava Vlaović Dragoljub (1/3), Vlaović Dragoslav (1/3) i Vlaović Ljuboje (1/3). Katastarska parcela 3883 KO Majstorovina, površine 14817m2, upisana je u listu nepokretnosti 777 – prepis, po načinu korišćenja pašnjak 5.klase na nosioce prava Vlaović Blažo (1/3), Vlaović Borisav (1/3) i Vlaović Milivoje (1/3)
7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Zona baznog naselja Cmiljača nalazi se u sjevernom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Bijelo Polje u sjeveroistočnom dijelu zone planinskog centra Žarski na 1.620mnm sjeverno od ski terena i njena površina iznosi 7,5 ha. Osnovne namjene površina su: turizam, uslužno – komercijalni sadržaji, saobraćajne površine (servisne i pješačke komunikacije) i uređene zelene površine. Bazno naselje Cmiljača obezbjeđuje smještajne kapacitete za turiste u blizini liftova i staza ski područja Žarski. Cmiljača će služiti kao dodatni smještajni kapacitet tokom zimskih mjeseci i osnovni kapacitet ljetne turističke destinacije. Bazno naselje planinskog centra Cmiljača sastoji se od zone 4 Hotela i 22 bungalova i površina za polazište ski liftova. Sve zone su podijeljene na lokacije – urbanističke parcele. Urbanistička parcela 4 (Hotel D i 5 bungalova) nalazi se na južnoj strani naselja i namijenjena je za izgradnju Hotela i smještajnih jedinica u objektima bungalova. Hoteli su smješteni uz poštovanje topografije terena i orjentisani su prema sjeveru u cilju obezbjeđenja maksimalnog pogleda na dolinu na sjevernoj strani strmih padina i predstavljaju najosunčanija područja.
7.2.	Pravila parcelacije
	Veličina i oblik urbanističke parcele predstavljene su u grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU“. Urbanističke parcele dobijene parcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka koje su sastavni dio ovih uslova. Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG", br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija zone dijeli površinu za razvoj turističke izgradnje od javnih površina - saobraćajnih i prirodnog zelenila - i definisana je koordinatama datim u Grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU“ Građevinska linija definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka Visinska regulacija definisana je spratnošću označenom na svim objektima. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Područje Bjelasice i Komova se nalazi u Sjevernom seizmičkom regionu Crne Gore sa mogućim maksimalnim intezitetom od VII stepeni MCS skale.

	Prostor je izložen dejstvu rjeđih zemljotresa iz susjednih žarišta (područje Beranske kotline pripada zoni zemljotresa inteziteta VIII stepena MCS skale) i češćih iz udaljenih žarišta (primorski pojas, Albanija i Makedonija). U preventivi protiv zemljotresa obavezna je primjena važećih aseizmičkih propisa kako pri izgradnji novih objekata tako i pri sanaciji postojećih. Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti. Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća: Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. Zaštita od požara: Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93). Mjere zaštite na radu: Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG", br.34/14) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04, "Sl.list CG" br.26710, 73/10, 40/11).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine. Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina shodno namjeni i ambijentu. Pri projektovanju objekta i uređenja terena, treba voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme. Ukoliko se na lokaciji naiđe na zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa članom 80 Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije. Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskeim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.) Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini, Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Planom se predviđaju pejzažne intervencije u funkciji održivog turizma. Ovo sa jedne strane, podrazumjeva afirmaciju pejzažnih vrijednosti prostora kroz očuvanje i unapređenje dominantnih strukturnih elemenata predjela, a sa druge strane pejzažno oblikovanje kompleksa baznog naselja ski rizorta i njegovo integrisanje u prirodno okruženje. Zahvati su planirani tako da se izbjegnju veće promjene u predjelu, odnosno da se svedu na najmanju mjeru.

Koncept pejzažnog uređenja bazira se na: zaštiti šumskih staništa i subalpskih livada i pašnjaka, očuvanje karaktera predjela, funkcionalnom zoniranju zelenih i slobodnih površina, usklađivanje kompozicionih rješenja zelenila sa namjenom površina, maksimalnoj zaštiti i uklapanju postojećeg vitalnog i funkcionalnog drveća u urbanistička rješenja, upotreba autohtonih biljnih vrsta, zabrani korišćenja invazivnih vrsta. Kategorizacija zelenih površina izvršena je prema njihovoj namjeni. Planirani su objekti pejzažne arhitekture javne namjene (Zelenilo uz saobraćajnice) i objekti ograničene namjene (zelenilo uz turizam – hotele, vile i apartmane; zona prirodnog predjela- šume i livade).

Zelenilo uz saobraćajnice

Na kružnim razdjelnim ostrvima saobraćajnica kao i na manjim slobodnim površinama uz saobraćajnice i objekte centralnog dijela baznog naselja, planirane su parterne zelene površine. Preporučuje se formiranje alpinuma.

Za oblikovanje proširenja uz saobraćajnice predvidjeti pejzažne grupacije, vodeći računa o vizurama i preglednosti saobraćaja. Koristiti autohtone vrste žbunja, drveća i perena.

Zelene površine uz turizam

(zelene i slobodne površine hotela, vila i apartmana)

Pejzažno uređenje uskladiti sa predionim specifičnostima kako ekološkim tako i ambijentalnim. Pri planiranju smještajnih i uslužnih objekata ski rizorta, voditi računa o uslovima koje diktiraju postojeće šumske sastojine odnosno njihovi dijelovi u zoni baznog naselja kao i postojeće grupe drveća. Optimalnim uklapanjem izgrađenih struktura u ambijent, očuvati visok stepen ozelenjenosti parcela odnosno visoku zastupljenost zrelih stabala.

Slobodne i zelene površine oblikovati u skladu sa zahtjevima turističke ponude na način koji oslikava postojeći izgled predjela. Kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura.

Nakon postavljanja podzemne instalacije (vodovod, kanalizacija, elektro i telekomunikacioni vodovi) obavezna je obnova uništenog biljnog pokrivača. Pješačke staze prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti ih u pejzaž. Prilikom njihove izgradnje takođe je potrebno maksimalno očuvati postojeće rastinje. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju iznosi 100m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60m² u objektima sa 3 zvjezdice. Povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem, maksimalno očuvati postojeće drveće, a novoplanirane objekte inkorporirati između postojećih grupacija i pojedinačnih stabala drveća, očuvati prirodnu konfiguraciju terena, koristiti isključivo autohtone biljne vrste, zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu podržavajući prirodne forme iz okolne vegetacije. Sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama, obezbijediti potrebnu osunčanost objekata, ppredvidjeti šetalište, plateau, trgove i sistem pješačkih staza, plateau i druge zastrte površine zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvorima za sadnice u zastoru ili u dekorativnim posudama, kod zatravljanja manjih degradiranih površina, melioracione radove vršiti uz bezrazoravanja, sa umjerenom upotrebom vještačkih đubriva uz primjenu autohtonih trava, objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim(kamen, dro) i tehnički prilagođenim modernim materijalima, staze raditi od prirodnog materijala-preporučuju se travnati zastori, a pragovi i ivičnjaci od kamena ili od drvenih oblica/poluoblica, na platoima i duž staza postaviti klupe i ptrebni mobilijar prilagođen planinskom ambijentu i planiranim sadržajima, predvidjeti postavljanje informativnih tabli od prirodnog materijala drvo, kamen), ograđivanje vršiti sa niskim drvenim/kamenim ogradama u skladu sa lokalnom arhitekturom, koristiti školovane sadnice iz obližnjih rasadnika.

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekta nađe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasleđe, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47 Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju objekta, saobraćajnica i infrastrukture nađe na arheološke ili druge nalaze, koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87 i 88, Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG”, 49/10). U tom slučaju, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl.list CG”, br.48/13 i 44/15). U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama time da se kod projektovanja komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU /

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta, a sve u skladu sa članom 76 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl.list CG“, 64/17).
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Napajanje objekata u okviru ski centra Cmiljača predviđeno je sa budućih trafostanica NDTs 10/0,4 KV, 2x630 kVA (oznake na crtežu br.1 i 2). Prema Standardu elektroinfrastrukture za turističke kapacitete ovog tipa destinacije Horwath-a HTL usvaja se vršno opterećenje po ležaju od 1,05kW, stim da se potrebe za toplotnu energiju tj.grijanje, topla voda i kuvanje ne obezbeđuje pomoću električne energije.Ugrađeni transformatori mogu se zamjeniti sa transformatorima snage 1000 kVA. Napajanje planiranih trafostanica predviđeno je sa planirane trafostanice TS 35/10 KV, 2X8 MVA koja se nalazi u II podcjelini zahvata PPPN Bjelasica i Komovi. U sklopu projektne dokumentacije za planirane trafostanice TS 10/0,4 kV treba obraditi NN mrežu za napajanje objekata ovog zahvata i to podzemnim kablovima. Tip i presjek 1kV kablova za napajanje objekata i javne rasvjete usvojiće se nakon pribavljanja svih potrebnih podataka i uslova priključenja nadležne elektrodistribucije. Koridori za kablovske vodove sekundarne infrastrukture 0,4 kV su predviđeni isključivo na javnim površinama (trotoari) usaglašeno sa ostalim podzemnim instalacijama i zelenilom. Ukoliko se ukaže potreba, dozvoljeno je, uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije, poprečno povezati neke od postojećih, trafostanica sa susjednih zahvata sa trafostanicama iz zahvata ove ski zone. Osvjetljenje saobraćajnica i parkinga riješiće se u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije. Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: -Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) -Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta -Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima. Tehnički uslovi priključenja, br.30-20-06 -538 od 18.02.2020.godine izdati od strane DOO „CEDIS“ – Sektor za pristup mreži, Služba za pristup mreži Regiona 6 Bijelo Polje, predmetnih objekata su sastavni dio ovih uslova.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Za razmatrani prostor predviđa se vodovodna mreža sa rezervoarom smještenim ispred svih potrošača. Od rezervoara će biti izgrađena vodovodna mreža, koja će dovoditi vodu za svaki objekat na lokaciji. Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata (ili prema potrebi provođenja proticaja potrebnog za gašenje požara- ako je isti veći). Predlažu se vodovodne cijevi od polietilena visoke gustine za radni pritisak 10 bara ili od drugog odgovarajućeg materijala. Tretman prikupljenih fekalnih otpadnih voda planira se u postrojenju za čišćenje otpadnih voda. Uređaj će biti lociran na mjestu koje omogućava gravitaciono slivanje iz čitave mreže. Ispuštanje može da se usmjeri prema koritu potoka Sićava ili u upojne objekte – u zavisnosti od kapaciteta i režima proticaja vodotoka. Čvrsti materijal odvojen prilikom prečišćavanja fekalnih otpadnih voda biće uključen u sistem upravljanja čvrstim otpadom cijele lokacije. Karakter uređenja odmarališta ne zahtjeva javnu mrežu atmosferske kanalizacije. U istočnom dijelu lokacije počinje gornji tok potoka Sićava. Za prilazni put i skijašku stazu, potrebno je napraviti propuste (ili mostiće) koji će dozvoliti oticanje maksimalnih godišnjih voda.

17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu - u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu, a shodno grafičkom prilogu 4 Saobraćaj koji je sastavni dio ovih uslova.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Uslovi za priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu Telefonski priključak riješiti sa planirane EK mreže, a prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima. Položaj izvoda za svaki pojedinačni objekat / mjesto njegovog priključenja na privodni TK vod duž pristupne saobraćajnice i položaj revizionog okna unutar svake parcele su orijentacioni i utvrđuje se kroz izradu glavnih projekata a u skladu sa uslovima nadležne TK sekcije. Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°. Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanalizacionom mrežom, vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja. Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br.28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja. Klimatske karakteristike Temperatura vazduha U svim mjestima najhladniji mjesec je januar sa srednjim temperaturama (Kolašin -1,90°C; Berane -1,50°C; Bijelo Polje -1,30°C. Period sa srednje mjesečnim negativnim temperaturama vazduha, što je od značaja za dužinu zimske turističke sezone zbog održavanja sniježnog pokrivača traje na Kolašinu dva (januar i februar) i Bijelom Polju i Beranama jedan mjesec (januar). Zbog temperaturne inverzije srednja januarska temperatura je niža u Kolašinu za 0,70°C iako se Kolašin nalazi na većoj nadmorskoj visini za skoro 200m. Zbog temperaturne inverzije i Berane i Bijelo Polje takođe imaju zimske temperature relativno niske. U najtoplijem mjesecu julu srednja temperatura vazduha najviša je u Beranama (18,40°C), zatim Bijelom Polju (17,90°C), Kolašinu (15,80°C). Period sa srednjim mjesečnim temperaturama vazduha većim od 10°C je pet mjeseci. Poput srednje mjesečnih i srednje godišnje temperature vazduha najviše su u Beranama (8,90°C) zatim Bijelom Polju (8,80°C) i Kolašinu (7,60°C). Srednje temperaturne vrijednosti septembra i oktobra u svim mjestima su više od srednjih temperaturnih vrijednosti aprila i maja što znači da je jesen toplija od proljeća. Apsolutne maksimalne i minimalne temperature vazduha u Kolašinu su 30,4°C (avgust) i -29,8°C (januar), Beranama 37,2°C (juli) i -28,3°C (januar). Niže apsolutne minimalne temperature vazduha izmjerene u meteorološkim stanicama u Beranama od apsolutno minimalnih temperatura vazduha izmjerenih u stanicama koje se nalaze na znatno većoj nadmorskoj visini ukazuju na pojavu temperaturne inverzije u beranskoj kotlini. Apsolutno kolebanje temperature vazduha u Kolašinu je 60,2°C, a u Beranama 65,5°C što znači da mjesta koja se nalaze na većim nadmorskim visinama (Kolašin) imaju manje apsolutno kolebanje temperature od mjesta u kotlinama (Berane). Relativna vlažnost vazduha Srednja godišnja relativna vlažnost je u svim mjestima dosta visoka i iznosi: u Kolašinu 81%, Bijelom Polju 78%, Beranama 74%. Najveću relativnu vlažnost imaju u decembru: Kolašin 87%, Bijelo Polje 86%, Berane 84%. Maksimalne vrijednosti relativne vlažnosti u zimskim mjesecima posljedica su nižih temperatura vazduha i prilično intenzivne ciklonske aktivnosti.

Vremena javljanja srednje minimalnih vrijednosti relativne vlažnosti su dosta različita između pojedinih mjesta. U Kolašinu je u aprilu 76%, Bijelom Polju u aprilu 73% i Beranama u maju 68%. Oblačnost i insolacija U toku godine oblačnost u svim navedenim mjestima u prosjeku je najveća tokom zime, a najmanja u ljetnjim mjesecima. Ako uporedimo godišnje kretanje oblačnosti između Berana i Kolašina vidjećemo da je u većem dijelu godine oblačnost veća u beranskoj kotlini. To je uslovljeno nagomilavanjem hladnog vazduha sa okolnih planina u pomenutim kotlinama, usled čega nastaje temperaturna inverzija koja uzrokuje česte pojave magle i oblačnosti iznad ovih kotlina. Tako je prosječan godišnji broj vedrih dana u Kolašinu (40,7) veći od prosječnog godišnjeg broja vedrih dana u Bijelom Polju (24,3) i Beranama (39,7). Reljef i oblačnost najviše utiču na dužinu osunčanja što uslovljava znatne razlike u broju sunčanih sati pojedinih mjesta. Tako je osunčanje najmanje na osojnim stranama planina, uzanim dubokim dolinama i kotlinama gdje se zbog temperature inverzije javljaju česte magle.													
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA												
	/												
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE												
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 4</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>10.275,75 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,3</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>1,3</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td> Hotel (D)12.925,00 m² Bungalovi 1.....100,00 m² 2.....100,00 m² 3.....100,00 m² 4.....100,00 m² 5.....100,00 m² Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta. </td></tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td><td> Hotel (C)..... P+4+Pk Bungalovi..... P+Pk </td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 4	Površina urbanističke parcele	10.275,75 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,3	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Hotel (D)12.925,00 m² Bungalovi 1.....100,00 m² 2.....100,00 m² 3.....100,00 m² 4.....100,00 m² 5.....100,00 m² Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.	Maksimalna spratnost objekata	Hotel (C)..... P+4+Pk Bungalovi..... P+Pk
Oznaka urbanističke parcele	UP 4												
Površina urbanističke parcele	10.275,75 m ²												
Maksimalni indeks zauzetosti	0,3												
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,3												
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Hotel (D)12.925,00 m² Bungalovi 1.....100,00 m² 2.....100,00 m² 3.....100,00 m² 4.....100,00 m² 5.....100,00 m² Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.												
Maksimalna spratnost objekata	Hotel (C)..... P+4+Pk Bungalovi..... P+Pk												

Maksimalna visinska kota objekta	Visinska regulacija definisana je spratnošću označenom na svim objektima.
Površina prizemlja m ²	HOTEL2.350 m ² BUNGALOVI.....70 m ²
Broj smještajnih jedinica	HOTEL176 BUNGALOVI.....1
Broj ležaja	HOTEL529 BUNGALOVI.....8
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje treba riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele objekata u funkciji planiranih namjena, shodno normativima: VILE SA APARTMANIMA 1 PM za 1 apartman HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima) 1PM na 6 ležajeva (3 sobe) ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT 1 PM na 100 m2 bruto površine UGOSTITELJSKI OBJEKTI 1 PM na 4 stolice TRGOVINSKI –KOMERCIJALNI SADRŽAJI 1 PM na 80 m2 bruto površine Parkiranje je potrebno riješiti u okviru sopstvene parcele kao površinsko, u samom objektu na nekoj od etaža ili u podzemnoj garaži, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekata. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Horizontalni gabarit objekata projektovati u skladu sa visokim zahtjevima ekskluzivnog turizma vodeći računa o tipu objekta, udaljenosti između objekata, orijentaciji i formiranju slobodnih površina kojima se obezbjeđuje intimnost prostora (pacio). Objekte maksimalno orijentisati prema jugu, vodeći računa da u grupacijama nijesu u sjenci od susjednih objekata i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskom suncu da prodire u unutrašnjost. Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporuka je korišćenje snjegobrana.

	Ideju za oblik krova i krovnih pokrivača potražiti u tradiciionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama. Snježne padavine se moraju uzeti u obzir ne samo u smislu opterećenja, nego i u pogledu ostalih efekata nagomilavanja snijega. Kosinom krovova, snjegobranima, odstojanjem i orijentacijom objekata obezbijediti maksimalno smanjivanje nagomilavanja snijega i formiranja kritičnih tačaka (na pješačkim komunikacijama, ulazima i sl.) i obezbijediti koridore za nesmetano čišćenje. Mnogo dobrih primjera planinske arhitekture kombinuju različite završne obrade zidova, koje se mijenjaju od prizemlja do krova objekta. Postament objekta mora stvoriti snažnu vezu sa terenom po principu tradicionalne planinske kuće u Crnoj Gori – »kamen na zemlji i drvo na kamenu«. Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina i otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primijenjeni kao elementi koji određuju stil naselja, na svim objektima kompleksa. Preporučuje se korišćenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade. Puno drvo trebalo bi biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice i kolonade, okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takodje mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenom i bojenim površinama na fasadi. Pažljivo odrediti odnos bojenih fasadnih površina u odnosu na obložene kamene i drvene površine. Obrada enterijera mora biti u skladu sa tipom objekta uz upotrebu prirodnih materijala. Osvjetljenje ne bi trebalo da bude nametljivo. Potrebno je osvijetliti samo određene bitne djelove fasade u cilju naglašavanja volumena i slike naselja. Gdje je moguće, izvori svjetlosti bi trebali biti zaštićeni i usmjereni. Dizajn svjetiljki mora biti u skladu sa arhitektonskim karakterom koji se želi postići.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Preporuka Plana je uvođenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje: -smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta; -povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);

21	DOSTAVLJENO: -Podnosiocu zahtjeva -Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje -U spise predmeta -a/a	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Aleksandra Bošković
24	M.P. 	potpis ovlaštenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	Uslovi br.30-20-06-538 od 18.02.2020.godine izdati od strane DOO „CEDIS“ – Sektor za pristup mreži, Služba za pristup mreži Regiona 6 Bijelo Polje

 CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem	Društvo sa ograničenom odgovornošću „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Podgorica, U.I. Milutinovića br. 12 tel: +382 20 408 400 fax: +382 20 408 413 www.cedis.me	Sektor za pristup mreži Služba za pristup mreži Regiona 6 Ul. Volodina bb, Bijelo Polje tel: +382 487 168 fax: +382 487 168 Br. 30-20-06: <u>538</u> U B.Polju <u>18.02.</u>, 2020. godine
--	--	---

Obrazac br. 1

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje

Bijelo Polje

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje broj 06/4-332/20-738/2 od 14.02.2020.godine (zavedeno na arhivi CEDIS broj 30-20-06-484 od 14.02.2020.godine), a nakon dopune dokumentacije br. 30-20-06-536 od 18.02.2020.godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela i pet bungalova, na UP 4, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4151/1 i 3883 i 3884/1 KO Majstoročina u Bijelom Polju, podnosioca zahtjeva Četković Andrije iz Bijelog Polja, izdaju se:

USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Za navedene objekte, sa planiranom jednovremenom snagom od 657.2 kW, definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sledeći način:

Mjesto priključka: buduća NDTS (čvorna) 10/0,4kV „Cmiljača 1“.

Trafo reon: 10/0,4 kV TS „Cmiljača 1“ - 2X630kVA.

Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

- Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:
- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“ br. 53/88, 54/88)
- P Pravilniku o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. list SRJ“ br. 28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“ br. 11/96)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija a njihovo eventualno izmještanje pada na teret investitora.

Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV („Sl. list SRJ“ br. 18/92).

Uslove obradio:

Glavni inženjer u Službi za pristup mreži Regiona 6,

Violeta Knežević, dipl.el.ing.



Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 6,
Miloš Marić, dipl.el.ing.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva: Sekretarijat za uređenje prostora, Bijelo Polje
- Sektor za pristup mreži-Službi za pristup mreži Regiona 6
- a/a

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA**
UPRAVA ZA NEKRETNINE**PODRUČNA JEDINICA**
BIJELO POLJEBroj: 105-956-973/2020
Datum: 17.02.2020.
KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/4-332/20-689/1, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 664 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potpis ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
4151	1		6-28 163-175	22/01/2020	BIJELOPOLJE	Same 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		23990103
Ukupno								23990104
								211112.91

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
602800001975	CG-SUBJEKT RASPOLAGANJA VLADA CG PODGORICA Podgorica		Svojica	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Kurčević
Kurčević Haris, dipl. pravnik



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
4151/1		105-2-465-1069/1-2019	16.08.2019 16:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOKRETNOSTI IZ LN.BR.664 KO MAJSTOROVINA
4151/1		105-2-954-679/1-2019	29.05.2019 13:28	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA PROMJENU NAČINA KORIŠĆENJA KAT.PARC.BR.4151/1 KO MAJSTOROVINA

**UPRAVA ZA NEKRETNOSTI**CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI**PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE**

Broj: 105-956-972/2020

Datum: 17.02.2020.

KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/4-332/20-689/1, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 54 - IZVOD**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
3884	1		18 134	16/09/2019	BJELASICA	Pašnjak 6. klase ODRŽAJ, POKLON		6604	5.28
3884	2		18 134	16/09/2019	BJELASICA	Pašnjak 6. klase ODRŽAJ, POKLON		46	0.04
3884	3		18 134	16/09/2019	BJELASICA	Pašnjak 6. klase ODRŽAJ, POKLON		412	0.33
3884	4		18 134	16/09/2019	BJELASICA	Pašnjak 6. klase ODRŽAJ, POKLON		26	0.02
Ukupno								7088	5.67

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2507967280059	VLAOVIĆ MILINKO DRAGOLJUB RAKONJE BB Bijelo Polje	Susvojina	1/3
2505970280059	VLAOVIĆ MILINKO DRAGOSLAV Bijelo Polje Bijelo Polje	Susvojina	1/3
1912962280121	VLAOVIĆ MILINKO LJUBOMIR Bijelo Polje Bijelo Polje	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3884	2			1	Pašnjak 6. klase	28/03/2018 12:37	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije Zabilježba postupak eksproprijacije po predlogu Direkcije za imovinu i zaštitu prava opštine Bijelo Polje od 15.03.2018. god.
3884	3			1	Pašnjak 6. klase	28/03/2018 12:37	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije Zabilježba postupak eksproprijacije po predlogu Direkcije za imovinu i zaštitu prava opštine Bijelo Polje od 15.03.2018. god.
3884	4			1	Pašnjak 6. klase	28/03/2018 12:37	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije Zabilježba postupak eksproprijacije po predlogu Direkcije za imovinu i zaštitu prava opštine Bijelo Polje od 15.03.2018. god.

Datum i vrijeme: 17.02.2020. 14:16:20



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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

Načelnik: *H. Kurćehajić*

Kurćehajić Haris, dipl pravnik



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
3884/1		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	UGOVOR O POKLONU U LN.BR. 2593,2589 KO BIJELO POLJE LN.BR.54 KO MAJSTOROVINA
3884/2		105-2-465-563/1-2018	15.03.2018 12:37	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOK. LN/BR.54 K.O.MAJSTOROVINA
3884/2		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	UGOVOR O POKLONU U LN.BR. 2593,2589 KO BIJELO POLJE LN.BR.54 KO MAJSTOROVINA
3884/2		105-2-465-1180/1-2018	07.06.2018 14:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	O VISINI NAKNADE LN/BR.54 K.O. MAJSTOROVINA
3884/3		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	UGOVOR O POKLONU U LN.BR. 2593,2589 KO BIJELO POLJE LN.BR.54 KO MAJSTOROVINA
3884/3		105-2-465-1180/1-2018	07.06.2018 14:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	O VISINI NAKNADE LN/BR.54 K.O. MAJSTOROVINA
3884/3		105-2-465-563/1-2018	15.03.2018 12:37	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOK. LN/BR.54 K.O.MAJSTOROVINA
3884/4		105-2-465-1180/1-2018	07.06.2018 14:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	O VISINI NAKNADE LN/BR.54 K.O. MAJSTOROVINA
3884/4		105-2-954-776/1-2019	27.06.2019 12:42	VLAOVIĆ DRAGOLJUB IZ BIJELOG POLJA	UGOVOR O POKLONU U LN.BR. 2593,2589 KO BIJELO POLJE LN.BR.54 KO MAJSTOROVINA
3884/4		105-2-465-563/1-2018	15.03.2018 12:37	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOK. LN/BR.54 K.O.MAJSTOROVINA



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-971/2020

Datum: 17.02.2020.

KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/4-332/20-689/1, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 777 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Puteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m ²	Prihod
3883		18 133	11/09/2014	BIJELASICA	Pašnjak 5. klase NASLIJEDE		14817	13,34
Ukupno							14817	13,34

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2505937280029	VLAOVIĆ MIHAILO BLAŽO NASELJE RASADNIK BIJELO POLJE Bijelo Polje	Susvojina	1/3
1010950280026	VLAOVIĆ MIHAILO BORISAV BULEVAR SAVE KOVAČEVIĆA BR 68 PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/3
1309983250017 0	VLAOVIĆ RISTO MILIVOJE BIJELI DO B.B. Budva 9	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3883			1	Pašnjak 5. klase	30/11/2018 9:16	Pravo plodonošanja Zabilježba pravo plodonošanja za života u korist Vlasović Nade IMBG 0902965166940 a na osnovu notarskog zapisa pravosnažnog rješenja o naslijeđivanju notara Bogavac Svetozara O-n br.114/17-URP br.58/2017 od 14/03/2018 godine na susvojinskom idealnom dijelu od 1/3 Vlasović Milivoje

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

Načelnik: *[Signature]*
Kurćehajić Haris, dipl pravnik

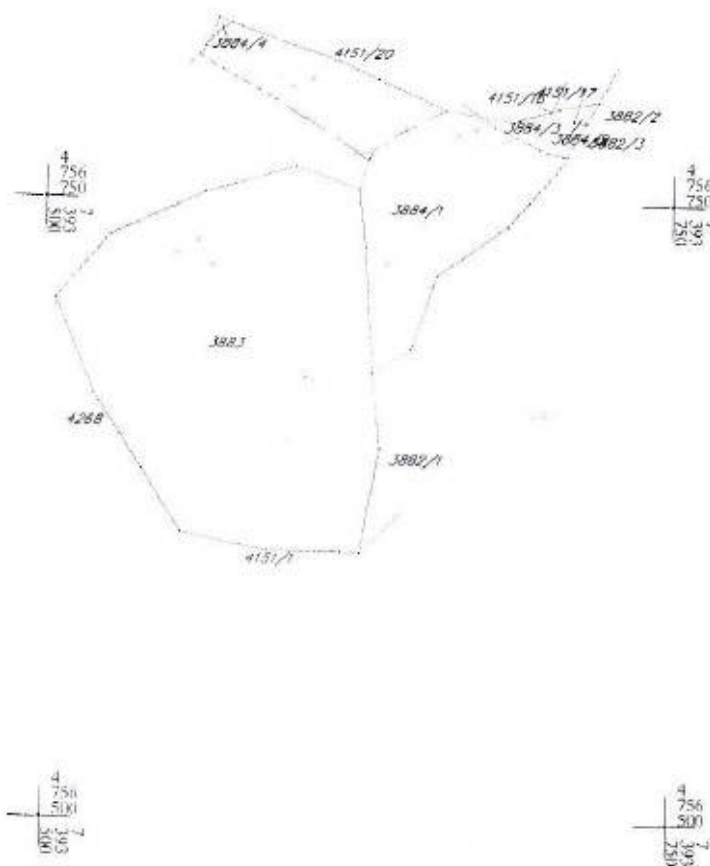
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 954-105-90/2020
Datum: 14.02.2020.



Katastarsku opština: MAJSTOROVINA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 18
Parcele: 3883, 3884/1, 3884/2, 3884/3, 3884/4

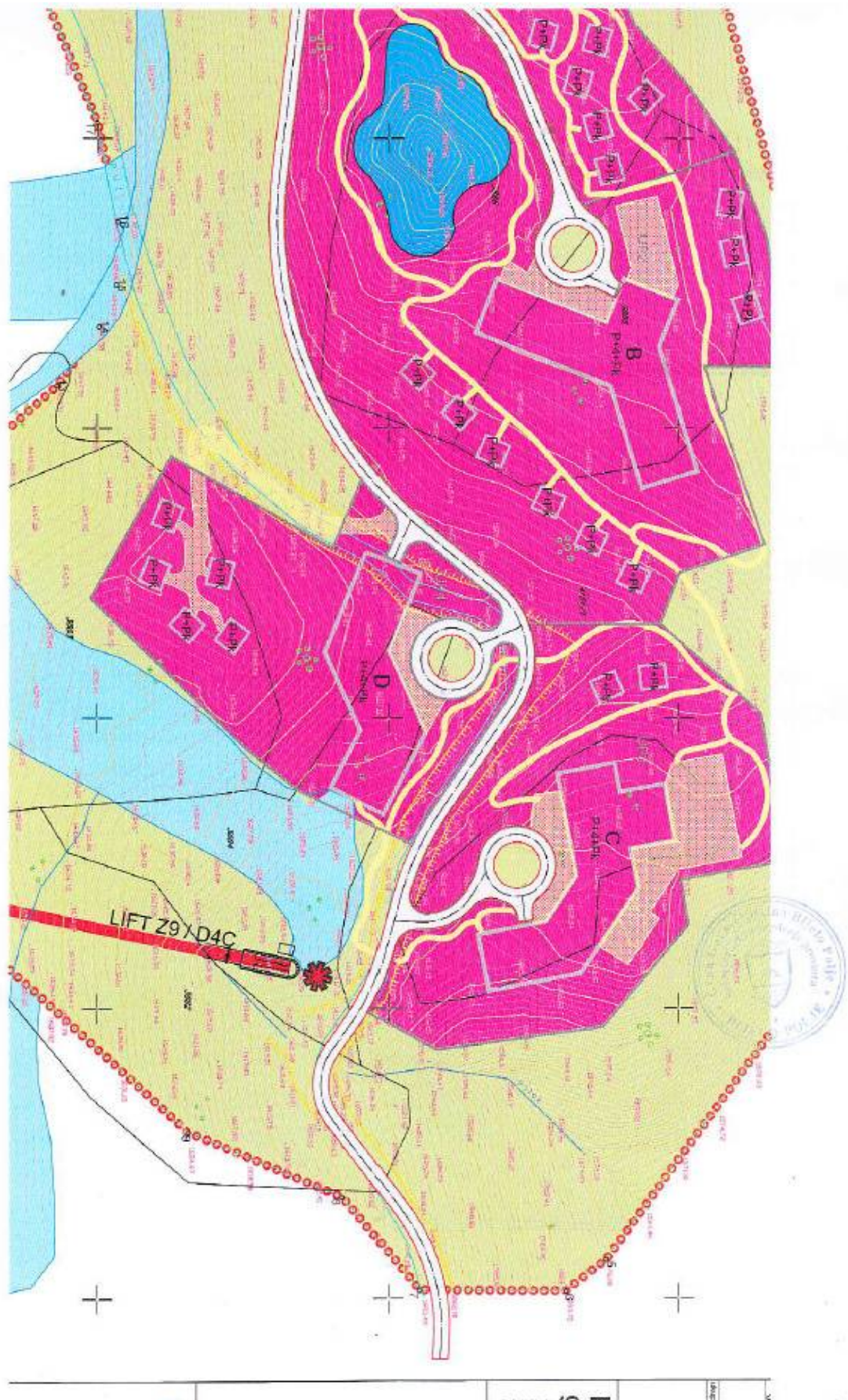
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



Programski pokazatelji za zonu Cmiljača

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbanistička parcela	Smještajni objekti	Površina urbanističke parcele m ²	Površina gabarita m ²	BRGP m ²	Namjena objekta	Spratnost objekta	Broj smještajnih jedinica	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UP1	A	14,141.31	2,215.00	9,968.00	Hotel	P+3+Pk	133	399	0.2	0.7
	1		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	2		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	3		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	4		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	5		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	6		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
UP1 ukupno		14,141.31	2,635.00	10,568.00			139	447	0.2	0.7
UP2	B	24,147.80	1,800.00	9,900.00	Hotel	P+4+Pk	128	385	0.1	0.4
	1		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	2		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	3		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	4		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	5		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	6		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		
	7		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		

	8		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
	9		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
UP2 ukupno		24,147.80	2,430.00	10,800.00			137	457	0.4
UP3	C		2,250.00	12,375.00	Hotel	P+4+Pk	169	506	
	1	12,057.33	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	1.0
	2		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
UP3 ukupno		12,057.33	2,390.00	12,575.00			171	522	1.0
UP4	D		2,350.00	12,925.00	Hotel	P+4+Pk	176	529	
	1		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
	2		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
	3	10,275.75	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	1.3
	4		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
	5		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
UP4 ukupno		10,275.75	2,700.00	13,425.00			181	569	1.3

* JSJ - jednorodnične smještajne jedinice

* CO/JSJ - centralni objekat naselja /jednorodnične smještajne jedinice



Smještajni objekti	Tip objekta	Površina prizemlja m ²	Spratnost	Broj nivoa	BRGP m ²	Komercijalni Ne smještajni sadržaji m ²	Broj smještaj m ²	Neto smještaj (70%) jedinice	Prosječna jedinica	Broj jedinica	Broj ležaja po jedinici	Broj ležaja
A	Hotel	2.215	P+3+Pk	4,5	9.968	300	808	8.860	6.645	50	133	389
B	Hotel	1.800	P+4+Pk	5,5	9.900	800	550	8.550	6.413	50	128	385
C	Hotel	2.250	P+4+Pk	5,5	12.375	500	625	11.250	8.438	50	169	506
D	Hotel	2.350	P+4+M	5,5	12.925	500	675	11.750	8.813	50	176	529
ukupno A-D		8.615			45.168	2.100	2.658	40.410	30.309	606		1.819

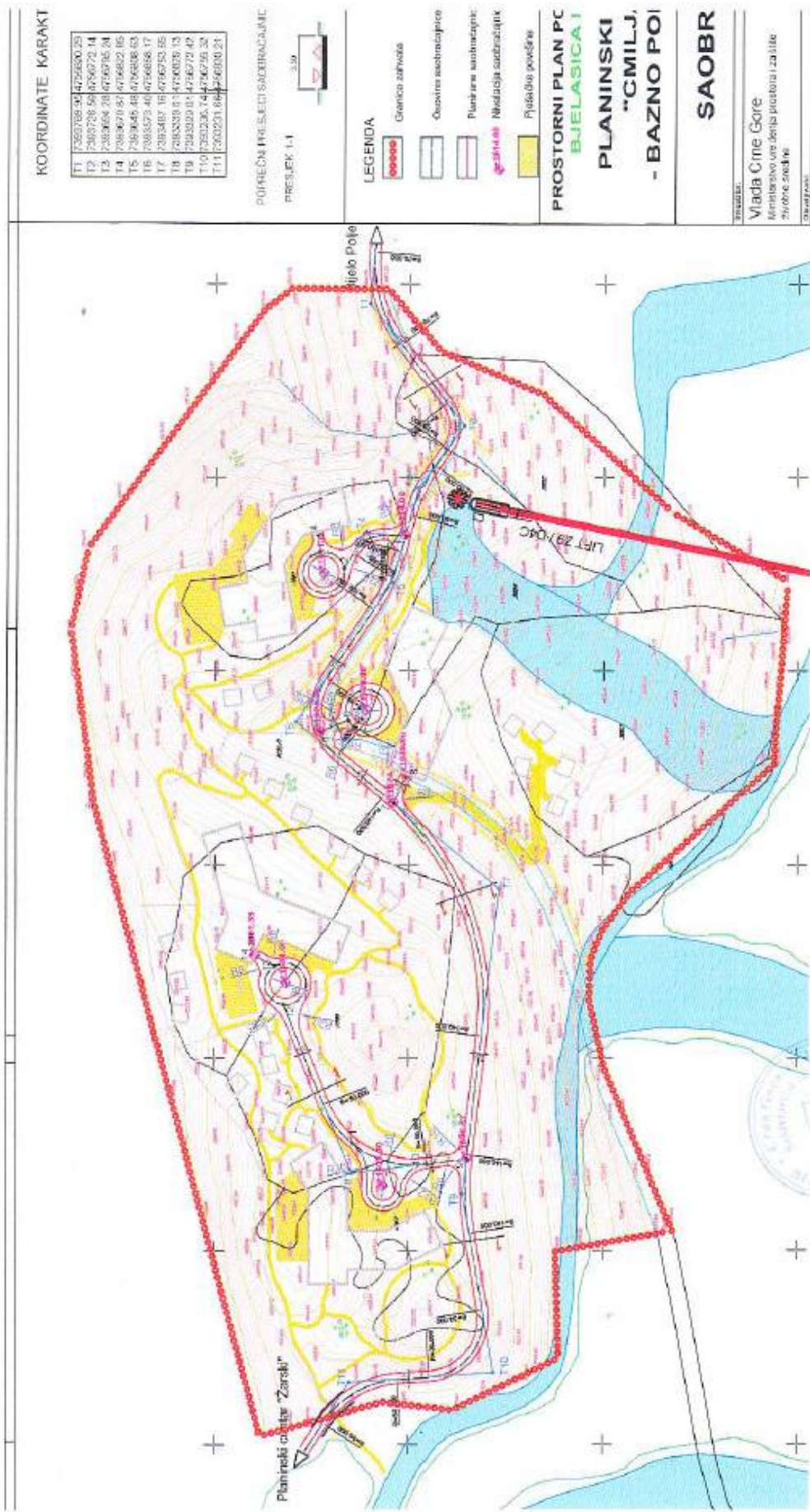
* Komercijalni sadržaji, usluge, rekreacija, lobi - centralni holovi, prostori za ostavu, prateće prostore

** Postojeći objekti planirani su za rekonstrukciju

** JSJ jednorodna smještajna jedinica

Tip objekta uz glavni objekt	Broj ležaja	BRGP m ²	Broj ležaja
A/JSJ	6	600,00	48
B/JSJ	9	900,00	72
C/JSJ	2	200,00	16
D/JSJ	5	500,00	40
ukupno	22	2.200,00	176







LEGENDA

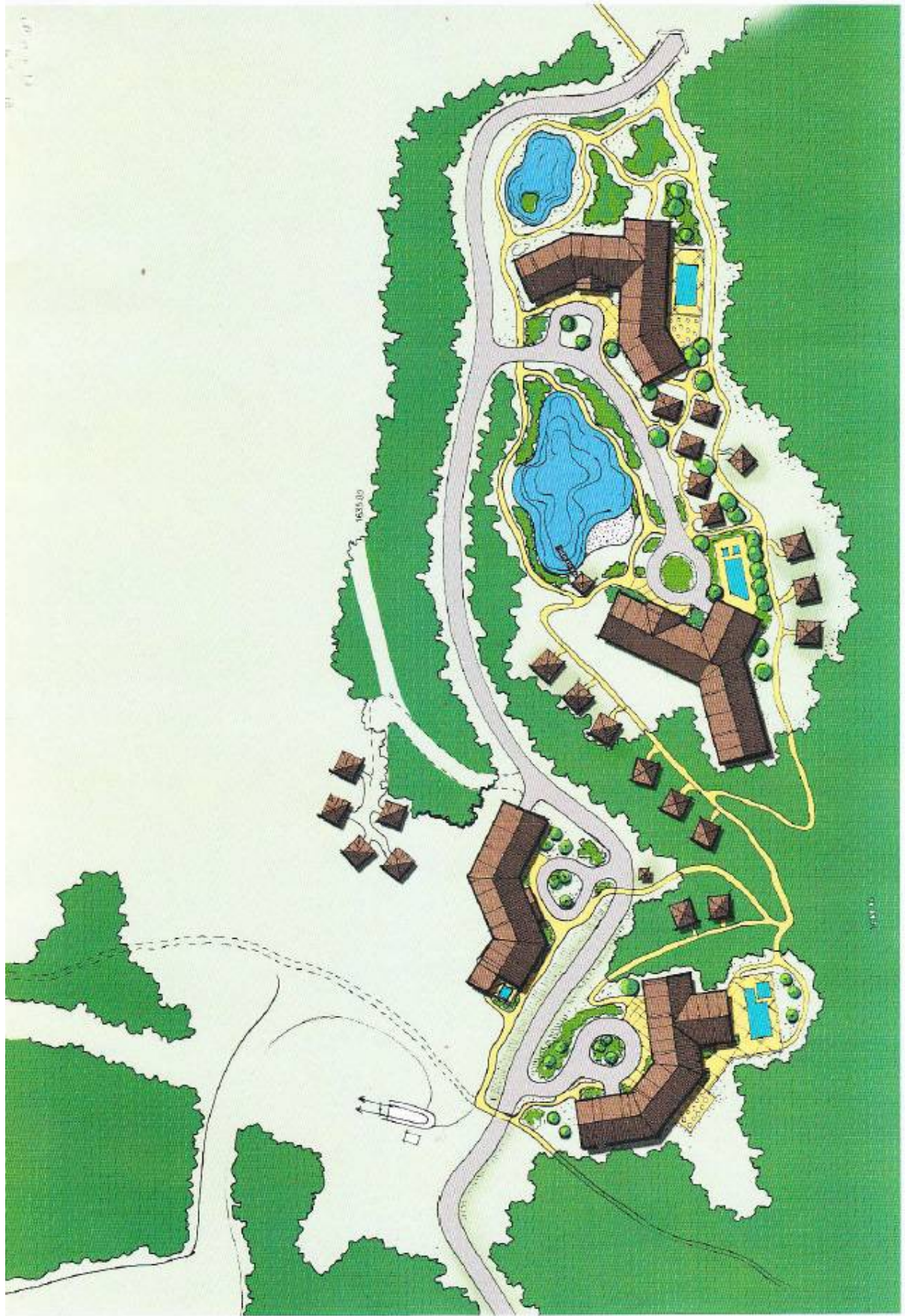






1 7002206 10 475000 13 700000 14 475000 15 700000 16 475000 17 700000 18 475000 19 700000 20 475000 21 700000 22 475000 23 700000 24 475000 25 700000 26 475000 27 700000 28 475000 29 700000 30 475000 31 700000 32 475000 33 700000 34 475000 35 700000 36 475000 37 700000 38 475000 39 700000 40 475000 41 700000 42 475000 43 700000 44 475000 45 700000 46 475000 47 700000 48 475000 49 700000 50 475000 51 700000 52 475000 53 700000 54 475000 55 700000 56 475000 57 700000 58 475000 59 700000 60 475000 61 700000 62 475000 63 700000 64 475000 65 700000 66 475000 67 700000 68 475000 69 700000 70 475000 71 700000 72 475000 73 700000 74 475000 75 700000 76 475000 77 700000 78 475000 79 700000 80 475000 81 700000 82 475000 83 700000 84 475000 85 700000 86 475000 87 700000 88 475000 89 700000 90 475000 91 700000 92 475000 93 700000 94 475000 95 700000 96 475000 97 700000 98 475000 99 700000 100 475000	LEGENDA gornja zvezda gornja urbanistička planova planovni objekat zelenilo uz saobraćajnicu zelenilo uz putanje - hoteli - apartmani planovni parkovi prostor za sadržaj planovni staze ski staze planovni st planovni objekat planovni objekat planovni objekat	PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE PLANINSKI CENTAR "CMILJAČA" - BAZNO PODRUČJE -	PEJZAŽNA ARHITEKTURA Plan Investicija: + Obrazloženje: Ministarstvo za ekonomski razvoj Cme Gore Razmjernost: R 1:1000 Broj lista: 7 ecesign Mountain Resort Planners Ltd. Horwath HTL
---	---	---	---







**CRNA GORA
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA**

Broj: 5 - 0915412 / 001

U Podgorici, dana 30.12.2019.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću "CMILJAČA 1800 SKI RESORT" DOO PODGORICA, broj 292011 podnijetoj dana 30.12.2019. u 11:28:07, preko

Ime i prezime: IGOR MILIČKOVIĆ

JMBG ili br.pasoša: 2806996210024 CRNA GORA

Adresa: SVETOZARA MARKOVIĆA BR. 52A PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje "CMILJAČA 1800 SKI RESORT" DOO PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	CMILJAČA 1800 SKI RESORT
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	50915412
PIB:	03294820
Datum statuta:	30.12.2019.
Datum ugovora:	30.12.2019.
Adresa uprave - sjedište:	BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR.15 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR.15 PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG BR.15 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	6810 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38267810743
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač:

ANDRIJA ČETKOVIĆ
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 3003993223069 CRNA GORA
Adresa: VELIŠE MUGOŠE BB PODGORICA CRNA GORA
Udio: 100%

Izvršni direktor:

ANDRIJA ČETKOVIĆ
JMBG/BR. PASOŠA/: 3003993223069 CRNA GORA
Adresa: VELIŠE MUGOŠE BB PODGORICA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 30.12.2019 u 11:28:07 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću CMILJAČA 1800 SKI RESORT. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list br.9/07, 40/18).



Sam. savjetnik I

Marija Kričković

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60- Administrativna taksa.