



CRNA GORA

**PROJEKAT UPRAVLJANJA I GAZDOVANJEM
ZEMLJIŠTEM**

ZAJAM 7647 ME

UPRAVA ZA NEKRETNINE

**PROCJENA UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU
IZVJEŠTAJ**

**Za izgradnju poslovnog objekta Uprave za nekretnine u
Podgorici**

(Nacrt za javnu raspravu)

Podgorica, decembar 2010

Sadržaj

1	Opis	Error! Bookmark not defined.
2	Uvod	4
3	Svrha aktivnosti	4
4	Postojeća situacija.....	5
5	Institucionalni aranžman	5
6	Rezime projekta u vezi uticaja na životnu sredinu i plan ublažavanja	6
	6.1 Faza projektovanja.....	6
	6.2 Faza izgradnje	6
	6.3 Obavljanje radova.....	7
	6.4 Tabela : EMP mjere za smanjenje i izbjegavanje rizika po životnu sredinu	8
7	Plan monitoringa i nadzora	11
8	Javno objavljivanje	12

1 Opis

Vlada Crne Gore je tražila pomoć Svjetske Banke za rješavanje izazova i prepreka u oblasti upravljanja zemljištem, upisa, katastarskog planiranja i postupaka izdavanja dozvola. Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine (MUPZZŠ), Ministarstvo finansija (MF) i Uprava za nekretnine (UZN) su tražili pomoć u pogledu jačanja svojih kapaciteta i ubrzavanja i olakšavanja upisa prava na imovinu, boljeg pristupa opština i drugih korisnika katastarskim mapama i pomoć u poboljšanju regulativa i procedura dobijanja građevinskih dozvola i dozvola za poslovanje. Predloženi Projekat za upravljanje i gazdovanje zemljištem je razvijen kao odgovor na gore navedene zahtjeve.

Ovaj izvještaj sadrži nalaze procjene uticaja Projekta upravljanja i gazdovanja zemljištem u Crnoj Gori na životnu sredinu, koju je sproveda Uprava za nekretnine Ministarstva finansija Crne Gore. Izvještaj je pripremljen u skladu sa zahtjevima utvrđenim OP/BP 4.1 Svjetske Banke i relevantnim zakonima Crne Gore.

Predloženi projekat čine tri komponente i to:

- komponenta A: upravljanje zemljištem
- komponenta B: izdavanje dozvola i planiranje
- komponenta C: upravljanje projektom

Ovaj projekat se klasifikuje kao projekat kategorije B za koji je potrebna djelimična analiza životne sredine, ali ne i potpuna procjena uticaja na životnu sredinu. Tokom analize životne sredine, koja je izvršena u okviru rada na pripremi projekta u cilju utvrđivanja potencijalnog direktnog i indirektnog uticaja na životnu sredinu, koji su povezani sa projektom, utvrđeno je da je potencijalni nepovoljan uticaj projekta na životnu sredinu neznatan do zanemarljiv. U slučajevima kada se utvrde negativni uticaji na životnu sredinu, predlažu se adekvatne mjere ublažavanja. Ne postoji značajniji, dugoročni i nepovratan negativni uticaj, koji je povezan sa izvođenjem i implementacijom projekta.

EMP opisuje postojeće stanje i naglašava pitanja zaštite životne sredine vezana za tekuće radnje, zajedno sa procedurama i procesima.

UZN će najmanje dva puta godišnje vršiti monitoring u skladu sa nalazima ovog izvještaja i zahtjevima EMP, uključujući praćenje progressa u oblasti implementacije EMP. Izvještaji o monitoringu životne sredine i nadzoru će se raditi dva puta godišnje. Oni će se podnositi Svjetskoj Banci na razmatranje i usvajanje.

Agencija za zaštitu životne sredine je donijela rješenje u skladu sa nacionalnom regulativom da nije potrebna posebna procjena životne sredine za izgradnju poslovnog objekta Uprave za nekretnine u Podgorici.

EMP će biti javno objavljen u Crnoj Gori nakon održane rasprave, 15.12.2010. godine, na web sajtu www.uzn.me.

2 Uvod

Gazdovanje i planiranje urbanističkog zemljišta, izdavanje građevinskih dozvola i inspekcija su značajni elementi uređenog razvoja svake zemlje, koji treba da promovišu opšti javni interes bez prepreka za strane i domaće investitore u smislu pokretanja i razvijanja sopstvenog poslovanje. Crna Gora takođe planira da se pridruži EU, što će zahtijevati uređeno planiranje i gazdovanje zemljištem u cilju zadovoljavanja standarda EU, koji se odnose na zaštitu životne sredine, vladavinu prava i zaštitu privatne svojine.

Projekat upravljanja i gazdovanja zemljištem u Crnoj Gori će biti usmjeren na poboljšanje odredbi regulatornih i administrativnih usluga u oblasti izdavanja dozvola i regulisanja svojine, koje se odnose na širu javnost i privredni sektor pojednostavljivanjem i integrisanjem pružanja usluga u svakoj opštini. Istovremeno, projekat će podržati usklađivanje opštinskih i regulatornih funkcija centralne vlade, kao i regulatornog okvira.

Korisnici investicije će biti: (a) stanovnici opština, kako se bude uvodilo više reda u izgrađeno okruženje; i (b) poslovna zajednica, u smislu olakšavanja transparentnijih i efikasnijih postupaka osnivanja i rada preduzeća. Nivo novih nezvaničkih građevina i razvoja građenja treba drastično smanjiti, tako da se ograniči neodrživ i neatraktivan razvoj, a da ipak poslovna zajednica i građani budu u mogućnosti da lakše razviju sopstvenu imovinu i uz veći stepen bezbjednosti. Do kraja projekta, javnost treba da bude u mogućnosti da lakše pristupa informacijama o pravnom stanju u oblasti imovine i procesima potrebnim za razvijanje poslovanja ili imovine. Zonski planovi, obrasci i postupci upisa prava na imovinu, podnošenje prijave za razvoj imovine ili dobijanje potrebnih dozvola ili licenci za otvaranje preduzeća treba pojednostaviti i učiniti ga lakše dostupnim. Rezultat treba da se ogleda u manjem obimu bespravnog razvoja, neformalnih poslovanja i većim ulaganjima u skladu sa formalnim postupcima. Ishodi će se mjeriti procentualnim smanjenjem vremena provedenog na usklađivanju sa regulatornim zahtjevima, smanjenjem broja koraka i dana, koji su potrebni za upis ili dobijanje dozvola i ostale dokumentacije i mjerenjem boljeg pristupa informacijama.

3 Svrha aktivnosti

Najveći problem je u Podgorici, gdje zaposlenima nedostaje prostor za svoj rad i nemaju odgovarajući prostor za prijem klijenata.

Planirani poslovni objekat Uprave za nekretnine u svom sastavu obuhvata prostorije za potrebe:

- Područne jedinice Podgorica,
- Uprava u čijem sastavu su:
 1. Sektor za državni premijer i kartografiju
 2. Sektor za katastar
 3. Sektor za geodetsko-katastarski informacioni sistem
 4. Odjeljenje za inspekcijski nadzor
 5. Odjeljenje za planiranje i normativu
 6. Služba za zajedničke poslove

Sve organizacione jedinice trenutno su smještene na tri lokacije .

4 Postojeća situacija

Mjesto/vlasništvo objekta: Vlada Crne Gore

EMP pripremljen: UZN

General	
Mjesto	Objekat čija se izgradnja planira, lociran je u Podgoricu, u sklopu urbanističke parcele broj 2, Blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Servisno-skladišna zona“ – izmjene i dopune, a koju čini katastarska parcela broj 4534/7 KO Podgorica III. Vlasnik parcele je Vlada Crne Gore - UZN. Fotografije koje pokazuju postojeće stanje su date u Prilogu Anex 1 ovog izvještaja.
Struktura upravljanja zaštitom životne sredine	Ministarstvo za uređenje prostora i zaštitu životne sredine. Poštovanja relevantnih zakona se bavi kroz redovne upravljanja i operativne procedure.
Zdravlje i bezbednost Struktura upravljanja	Zdravlje i bezbjednost procedura i smjernica ne postoje, i nema osoblja posebno zadužen za pitanja zdravlja i bezbjednosti

5 Institucionalni aranžman

EA je urađeno u skladu sa relevantnim nacionalnim zakonodavstvom i propisima Svjetske banke OP / BP 4.01. Kao što je planiranje, izgradnja, upravljanje otpadom, zakonodavstvo i institucionalne odgovornosti mogu biti od posebnog značaja za aktivnosti na projektu, kratak podsjetnik i dodatne informacije o relevantnim nadležnim organima, propisi i upravljanje aranžmana.

Ministarstvo za prostorno planiranje i zaštitu životne sredine je nadležni organ za dozvole koje mogu biti potrebne (izgradnje i eksploatacije) i za nadzor (inspekcija).

Po novom Zakonu, izgradnja i rekonstrukcija objekata je uslovljena nabavkom građevinske dozvole i pripremom neophodne tehničke dokumentacije, uključujući i koncept projekta, glavnog projekta i plana održavanja objekta. Građevinske dozvole izdaju se na osnovu glavnog projekta, verifikaciju (pregled) od projekta i dokaza o vlasništvu.

Crna Gora je utvrdila sopstvena pravila i procedure procjene uticaja, koje su usklađene sa zahtjevima SB za PUŽS. Najznačajniji regulatorni akti u ovoj oblasti su: Zakon o zaštiti životne sredine („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08), Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 80/05), Pravilnik o sadržaju procjene uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 51/08), Pravilnik o projektima za koje je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 20/07).

6 Rezime projekta u vezi uticaja na životnu sredinu i plan ublažavanja

6.1 Faza projektovanja

In the design phase, care will be taken that adequate choices are made in respect to layout of premises and construction materials as to ensure that environmental impacts are minimized in the operation phase. The design should aim to create premises that are accessible, energy efficient and in line with relevant construction standards.

6.2 Faza izgradnje

Tokom faze izgradnje naglasak je na mogućim uticajima na životnu sredinu koji će pratiti rušenje i izvođačke radove. Pitanja na koja treba obratiti pažnju: izgradnja i upravljanje otpadom, smanjenje prašine i buke, restauracija gradilišta, privremeno skladištenje materijala, skladištenje štetnih materijala, plan za upravljanje saobraćajem, radno vrijeme, ulazak na susjedne parcele.

Smanjenje buke. Prije početka bilo kakvih radova preporučljivo je da se komšije informišu, bilo direktno ili preko lokalnih bilborda ili novina o aktivnostima izgradnje. Buka bi trebalo da bude smanjena dobrim upravljanjem i ograničenjem rada na redovnu dnevnu smjenu. Oprema i mašinerija koje će se koristiti treba da budu kalibrisani prema Pravilniku o dozvoljenim graničnim vrijednostima zvuka i buke (Zakon o zaštiti od buke ("Službeni list Crne Gore", br.45/06)).

Smanjenje prašine. Privremena tehnička rešenja za smanjenje prašine tokom izgradnje treba da budu korišćena. Za prevoz zemlje ili drugih prašnjavih materijala na gradilište ili sa gradilišta tovar treba da bude pokvašen vodom ili pokriven. Smanjenje prašine na gradilištu/mjestu izgradnje tokom sušne sezone treba postići kvašenjem površine terena. Istovremeno ne treba rasipati vodu. Smanjenje brzine vozila takodje može biti mjera koja se može primjenjivati.

Otpad sa gradilišta. Otpad treba da bude smanjen gdje god je to moguće, odvojen i uklonjen na odgovarajući način.

Kada se otpad odvoji na način preporučen u Zakonu o upravljanju otpadom ("Službeni list Crne Gore", br. 80/05) onda se njime lakše upravlja. Neki materijali kao što su vrata ili keramički lavaboi mogu ponovo biti iskorišteni na gradilištu. Materijali koji se više ne mogu koristiti trebalo bi da budu odnijeti na odgovarajuće mjesto za reciklažu. Otpad koji se ne može reciklirati, uz dogovor sa opštinom, biće odložen na gradsku deponiju. Spaljivanje i ilegalno bacanje bilo kakvog otpada je strogo zabranjeno.

Uz tvrdi otpad, određena količina štetnog otpada će se takođe pojaviti na gradilištu: u vidu ostataka boje, emajla, pakovanja ulja, ulja, materijala zagađenih uljem, izolacionih materijala, medicinskog otpada, itd – na osnovu stavki o Zakonu o upravljanju otpadom ("Službeni list Crne Gore", br. 80/05), - sav otpad treba da bude prikupljen i predat lokalnoj samoupravi ovlašćenoj da prikuplja i transportuje štetni otpad, npr. Javnom komunalnom preduzeću „Lim“ Podgorica.

Nabavka materijala za gradnju. Trebalo bi da budu izabrani materijali i roba koji odgovaraju životnoj sredini. Prioritet bi trebalo da bude dat materijalima koji odgovaraju međunarodnim i domaćim standardima.

Organizacija gradilišta i uklanjanje. Gradilište bi trebalo da bude ograđeno kako bi se spriječio ulazak nezaposlenima i kako bi bile postavljene bezbjednosne mjere. Plan je da nema većih privremenih nepogodnosti za sobračaj ili drugo, a one koje se pojave biće smanjene kroz planiranje i koordinaciju sa izvođačima, susjedima i vlastima. Saobraćaj u dijelu ulice Bracana Bracanovića biće dijelom opterećen kamionima koji dovoze građevinski materijal i uklanjaju

otpad, ali ne do stepena da bi bilo potrebno zaustaviti saobraćaj ili ga reorganizovati. Prema tome, tokom izgradnje, saobraćaj bi trebalo da ostane neometan i odgovornost je izvođača da obezbijedi da to bude slučaj do kraja faze izgradnje. Po završetku radova gradilište bi trebalo da bude uklonjeno prema planu u projektu. Sav otpad i mašine bi trebalo da budu uklonjeni sa lokacije.

Privremeno skladištenje materijala (uključujući i štetne materijale). Stvaranje zaliha građevinskog materijala bi trebalo da se izbjegava, ako je moguće. Ukoliko nije, građevinski materijal bi trebalo da se skladišti na gradilištu, zaštićen od vremenskih uslova. Štetni materijali kao što su boje, ulja, emajl i drugi, treba da se čuvaju na nepropusnoj površini i adsorbenti, kao što su pijesak ili piljevina, treba da se koriste za rješavanje problema manjeg prosipanja. Rukovanje materijalima bi trebalo da bude u skladu sa instrukcijama iz Pravilnika o bezbjednosti materijala.

Zabrana ulaska na susjedne parcele. Nema potrebe za ulaskom na susjedne parcele i to nije dozvoljeno.

Arheološki i kulturni spomenici. Ukoliko se nađe na arheološke nalaze tokom priprema gradilišta za izgradnju, izvođač bi trebalo da obustavi radove, odmah odreaguje izvještavanjem opštinske vlasti, Republički zavod za zaštitu spomenika kulture i tim Projekta zemljišne administracije i upravljanja.

Radno vrijeme. Kako bi se izbjegla buka i uznemiravanje susjeda radovi bi trebalo da se izvode u dnevnoj smjeni, dakle od 7h do 18 h. Za drugačije radno vrijeme potrebne su posebne dozvole.

6.3 Obavljanje radova

Tokom obavljanja radova glavni naglasak bi trebao da bude na valjanom upravljanju otpadom. U tabeli ispod sumirani su svi uticaji smanjenja i /ili mera izbjegavanja tokom izgradnje i njenih operativnih faza.

Uprava za nekretnine

6.4 Tabela : EMP mjere za smanjenje i izbjegavanje rizika po životnu sredinu

FAZA	PROBLEM	MJERE SMANJENJA	TROŠKOVI	ODGOVORNOST INSTITUCIJE	KOMENTARI
PROJEKAT	Tehnička kontrola organizacije/širenja projekata	Implementacija mjera smanjenja određenih u odjeljku 6.1; 6.2; i 6.3	Ovo je redovan zadatak tehničke kontrole	Projektini tim i tehnička kontrola	
ORGANIZACIJA	Gradilište	Ograđivanje gradilišta sa zaštitnom ogradom i postavljanje znaka upozorenja da je zabranjen pristup nezaposlenima. Postavljanje spoljnih toaleta na gradilištu. Kako lokacija morfološki ima oblik terase i imajući u vidu karakter projekta, neće biti erozije zemljišta. Kako je Projekat lociran u gradu, saobraćaj može biti malo zakrčen kamionima koji prevoze građevinski materijal i otpad. Neophodno je da se razvije plan donošenja materijala i odnošenja otpada sa ciljem da se smanji uticaj.	Propisane mjere smanjenja su povezane sa nacionalnom regulativom (Zakon uređenju prostora i izgradnji objekata)	Izvođač	
IZGRADNJA	Buka	Mašine moraju da posjeduju ateste (moraju da budu kalibrisane za odgovarajući nivo buke)	Ovo je dio redovne godišnje inspekcije građevinskih mašina i opreme i treba da postoji sertifikat o radu	Izvođač	

Uprava za nekretnine

FAZA	PROBLEM	MJERE SMANJENJA	TROŠKOVI	ODGOVORNOST INSTITUCIJE	KOMENTARI
	Prašina	Prašina od rušenja i transporta građevinskog materijala i otpada biće minimizirana korišćenjem vode, smanjenjem brzine vozila i zatvaranjem tovara. Prašina sa objekata može biti spriječena formiranjem zaštitne zone oko gradilišta gdje je to neophodno.	Propisane mjere smanjenja su povezane sa nacionalnom regulativom (Zakon o upravljanju otpadom)	Izvođač	
	Otpaci od gradnje	Štetni otpad se očekuje u malim količinama i mora da bude odvojen od čvrstog otpada. Za štetne otpade (boje, ulja, itd) izvođač radova mora da prati procedure za upravljanje štetnim otpadom, i to se odnosi na sakupljanje, predavanje otpada ovlašćenoj kompaniji za upravljanje štetnim otpadom i ispunjavanje neophodne dokumentacije. Svi dijelovi koji se mogu reciklirati treba da budu odvojeni od otpada koji se ne može reciklirati i treba da budu odnešeni na odgovarajuća mjesta gdje se sakupljaju uz prateću dokumentaciju. Otpad koji se ne reciklira treba da bude odnesen na zvaničnu deponiju. Gradilište će biti očišćeno i sav otpad i otpadni materijali će biti odloženi u skladu sa klauzulama određenim u predmjeru radova. Spaljivanje ili nelegalno bacanje otpada je strogo zabranjeno.	Umjereni. Biće uključeni u troškove izgradnje (ne očekuje se pojava štetnog otpada). Propisane mjere smanjenja su povezane sa nacionalnom regulativom (Zakon o upravljanju otpadom)	Izvođač	
	Zamjena štetnih materijala	Zamjena materijala sa zgrade koji nisu dobri za životnu sredinu.		Izvođač	

Uprava za nekretnine

FAZA	PROBLEM	MJERE SMANJENJA	TROŠKOVI	ODGOVORNOST INSTITUCIJE	KOMENTARI
GRADJEVINSKI RADOVI	„Slučajni nalazi“ važnih historijskih i kulturnih mesta	Nadzor građevinskih radova. Ukoliko se nađe arheološko nalazište, izvođač radova mora da zaustavi radove i isprati proceduru za obavještanje nadležnih.	Ne očekuje se. U slučaju njihove pojave bilo koji dodatni troškovi koji se kao posljedica jave, snosiće ih investitor i državne institucije.	Izvođač	Izvestiti opštinske vlasti, Republički zavod za zaštitu spomenika kulture i tim Projekta zemljišne administracije i upravljanja
FUNKCIONISANJE	Sistem grijanja i skladištenje sirovog ulja ili gasa, ukoliko ih ima	Mjere za zaštitu od požara moraju biti implementirane i mora biti pripremljen akcioni plan za vanredne slučajeve u skladu sa relevantnim Zakonom.	Saglasno sa odgovarajućom nacionalnom regulativom (Zakon uređenju prostora i izgradnji objekata). Studija o zaštiti protiv požara mora biti dio projekta.	Ministarstvo unutrašnjih poslova i javne uprave	Preduzeti sve mjere u skladu sa neplaniranim događajima kompetentne organizacije (sektor za hitne situacije MUP-a)
	Skladište štetnog materijala	Štetni materijali treba da budu uskladišteni u skladu sa Pravilnikom o bezbjednosti materijala.	Dio godišnjih operativnih troškova	Uprava nekretnine za	Tokom korišćenja zgrade

7 Plan monitoringa i nadzora

Studija o Ocjeni uticaja na životnu sredinu (EIA) takođe određuje i aktivnosti monitoringa. Parametri koje treba nadgledati, frekventnost, modalitet i raspored aktivnosti monitoringa su dati u tabeli 7.1.

Nadzor nad implementacijom projekta će nadgledati lokalni inspektori za ekologiju i životnu sredinu i nadzorni organ Uprave za nekretnine..

Građevinska kompanija će dostavljati polugodišnje kratke izvještaje o EMP implementaciji Upravi za nekretnine. Izvještaji će biti proslijeđeni Svjetskoj banci na reviziju i komentare.

Tabela 7.1: Monitoring Plan

FAZA	KOJI je parametar koga treba pratiti?	GDJE je parametar koga treba pratiti?	KAKO se prati parametar?	KADA se prati parametar? (frekvencija)?	ZAŠTO se prati parametar?	TROŠAK	ODGOVORNOST
Projekat	Implementacija uputstava o EMP	Projekat izgradnje, rekonstrukcije i adaptacije	Kontrola elaborata i projekta	Prethodna saglasnost za izgradnju kao dio projekta monitoringa	Preporučeno prema legislativi kojom se traži dozvola za izgradnju	Treba da bude dio projekta	Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine.
Izgradnja	Nivo prašine; Nivo buke; Građevinski otpad; Prisustvo ulja; Štetni otpad;	Na gradilištu	Dio redovne kontrole od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine i komunalne policije opštine Podgorice Nadzorni organ kojeg imenuje UZN	Tokom izgradnje i prije izdavanja dozvole	Redovna kontrola navedena u zakonu, kao i u slučaju bilo kakve žalbe prema Ministarstvu uređenja prostora i zaštite životne sredine ili Komunalne policije	Uključen u fazu izgradnje, trošak Izvođača	Inženjer nadzora, inspektorat Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine i Komunalne policije opštine Podgorica

FAZA	KOJI je parametar koga treba pratiti?	GDJE je parametar koga treba pratiti?	KAKO se prati parametar?	KADA se prati parametar? (frekvencija)?	ZAŠTO se prati parametar?	TROŠAK	ODGOVORNOST
		Prateća dokumentacija za otpad treba da se podnese kompetentnom komunalnom preduzeću	Dio regularne inspekcije od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine i Komunalne policije opštine Podgorica	Nakon izvještaja o upravljanju otpadom	Potrebno u skladu sa regulativom o otpadu	Trošak Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine i Komunalne policije opštine Podgorica i Izvođača	Inženjer nadzora, inspektorat Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine i Komunalne policije opštine Podgorica
Aktivnost	Otpad koji nije štetan; Štetni otpad; Otpadne vode; Emisija gasova iz sistema za grijanje	Na osnovu prateće dokumentacije za otpad, koja se podnosi Ministarstvu uređenja prostora i zaštite životne sredine	Izvještaji Ministarstvu uređenja prostora i zaštite životne sredine	Nakon izvještaja za Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine upravljanju otpadom	Treba da se prati u skladu sa regulativom o upravljanju otpadom	Trošak Uprave za nekretnine i Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine	Uprava za nekretnine, kompetentno komunalno preduzeće i Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine

8 Javno objavljivanje

EMP će biti javno objavljen u Crnoj Gori nakon održane rasprave, 15.12.2010. godine na web sajtu www.uzn.me.

Zapisnik o javnom konsultativnom sastanku će biti priložen kao Aneks 2 ovog izvještaja. Odluka Agencije za zaštitu životne sredine Crne Gore da nije potrebno da se pripremi poseban EMP-je priložena kao Aneks 3 ovog izvještaja.