



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj:UPI-06-322/21-556/3
Budva, 10.09.2021.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, na osnovu člana 13. Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list CG", broj 75/18), u postupku sprovedenom po zahtjevu investitora "HOTSPOT REAL ESTATE" doo Podgorica, broj UPI-06-322/21-556/1 od 09.08.2021.godine, za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju apartmanskog hotelskog kompleksa, na dijelu urbanističke parcele UP1 A, koju čine katastarske parcele 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1,174, i 175 sve KO Reževići I i saobraćajnica turističkog kompleksa, koju čine katastarske parcele 167/2, 168/2, 169/2, 171/2 i 170/2 sve KO Reževići I, u zahvatu LSL "Velji kamen", te člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list RCG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), d o n o s i :

R J E Š E N J E

- 1. Utvrđuje se da je za projekat – izgradnja apartmanskog hotelskog kompleksa**, na dijelu urbanističke parcele UP1 A, koju čine katastarske parcele 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1,174, i 175 sve KO Reževići I i **saobraćajnica turističkog kompleksa**, koju čine katastarske parcele 167/2, 168/2, 169/2, 171/2 i 170/2 sve KO Reževići I, u zahvatu LSL "Velji kamen", **potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.**
- 2. Nalaže se investitoru "HOTSPOT REAL ESTATE" doo Podgorica**, odgovornom licu Popović Đorđu da za predmetni projekat – izgradnja apartmanskog hotelskog kompleksa i saobraćajnice u funkciji kompleksa, **izradi Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu** i isti dostavi Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj na dalje odlučivanje.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor "HOTSPOT REAL ESTATE" doo Podgorica, odgovorno lice Popović Đorđe obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj zahtjevom broj UPI-06-322/21-556/1 od 09.08.2021.godine, kao nadležnom organu, radi odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje apartmanskog hotelskog kompleksa, na dijelu urbanističke parcele UP1 A, koju čine katast. parcele 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1,174, i 175 sve KO Reževići I i saobraćajnica turističkog kompleksa, koju čine katastarske parcele 167/2, 168/2, 169/2, 171/2 i 170/2 sve KO Reževići I, u zahvatu LSL "Velji kamen".

Uz uredan zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja predmetnog projekta na životnu sredinu priložena je dokumentacija propisana Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata («Sl.list Crne Gore» 19/19).

Nakon razmatranja, podnjetog zahtjeva i ocjene mogućih uticaja predmetnog projekta u skladu sa Listom II Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (" Sl.list RCG"br.20/07, "Službeni list CG", broj 47/13 i 53/14) - redni broj 12 tačka (b) Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj je konstatovao da predmetni zahtjev sadrži podatke relevantne za odlučivanje.

Postupajući po zahtjevu nosioca projekta, a shodno odredbama člana 12. Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list CG", br.75/18), Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj obavijestio je zainteresovanu javnost, organizovao javni uvid i obezbijedio dostupnost podataka i dokumentacije. U ostavljenom roku nije bilo zainteresovanih lica za uvid u dokumentaciju.

Razmatranjem zahtjeva i podataka o predmetnoj lokaciji, karakteristikama i mogućim uticajima navedenog projekta na životnu sredinu, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj utvrdio je potrebu izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.

Razlozi za utvrđivanje izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu su sledeći:

- Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu LSL "Velji kamen", na dijelu urbanističke parcele UP1 A, koju čine katastarske parcele 167/1, 168/1, 169/1, 170/1, 171/1, 172/1, 173/1, 174, i 175, 167/2, 168/2, 169/2, 171/2 i 170/2 sve KO Reževići I. Tehnička dokumentacija za izgradnju planiranog kompleksa urađena je u skladu sa projektnim zadatkom i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-061-2120/3 od 15.12.2017. god., izdatim od strane ovog Sekretarijata.

-Lokacija objekata, nalazi u mjestu Drobnići, iznad magistralnog puta Budva – Petrovac. Teren lokacije je u nagibu ka moru, a pad terena je u pravcu sjevero istok- jugozapad. Lokacija se nalazi na nadmorskoj visini od 150 do 120 mnm, a od mora je udaljena oko 500 m, vazdušne linije. Ukupna površina urbanističke parcele UP1 A iznosi 9.676 m², a površina dijela urbanističke parcele na kojoj je planirana izgradnja kompleksa iznosi 8.691 m². Okruženje lokacije na kojoj se planira izgradnja pripada slabo naseljenom području. U okruženje lokacije je obraslo šumskim rastinjem, dok se sa južne strane lokacije nalazi magistralni put Budva-Petrovac. Na relativno maloj udaljenosti nalazi se i nekoliko turističkih objekata.

Kolski prilaz lokaciji objekta je moguć sa magistralnog puta Budva - Petrovac. Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolini pored prilazne saobraćajnice postoji vodovodna mreža, elektroenergetska mreža i TT mreža. Kanalizaciona mreža nije izvedena za ovaj dio teritorije Opštine Budva.

Na lokaciji i u blizini nema značajnijih površinskih vodotokova, niti stalnih izvora slatke vode. Lokacija ne pripada zaštićenom području i na lokaciji i u njenom okruženju nema nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra.

-Na urbanističkoj parceli planirana je gradnja apartmansko- turističkog kompleksa koji čine: hotel, tri apartmanska bloka (objekta) i prateća saobraćajna infrastruktura u funkciji planiranog kompleksa. Planirana je fazna gradnja apartmansko turističkog kompleksa, s obzirom da se kompleks može podijeliti na više funkcionalno-arhitektonskih i građevinskih cjelina.

Planirane faze u realizaciji projekta su:

- 0 faza: Trasiranje saobraćajnice k1 i k2, iskopi za garaže hotela i objekata A i B;
- I faza: Saobraćajnica k1 i k2 sa infrasturkturom, hotel i objekat B;
- II faza: Objekat A;
- III faza: Objekat C i
- IV faza: Saobraćajnica k3.

Hotel ima bruto površinu od 2.416,19 m² i kapaciteta je 18 smještajnih jedinica i 44 kreveta. Projektovan je kao hotel visoke kategorizacije 4 ili 5*. Hotel sa pjacetom, otvorenom restoranskom terasom i otvorenim bazenom predstavlja centralni dio kompleksa. Obezbijeden je kolski pristup hotelu, tako da je parking obezbijeden u podzemnoj garaži koja je organizovana ispod hotela i turističko-apartmanskog bloka B. Turističko apartmanski blokovi A, B i C imaju sledeću bruto površinu: Blok A 3.516,97m², Blok B 1.725,96m² i Blok C 1.223,92m². Tioplogija turističkih apartmana planiranih u objektima A, B i C je: 35 jednosobnih, 17 dvosobnih i 4 trosobna apartmana. Svi objekti u kompleksu imaju spratnost od S+P+1 do S+P+2.

Parking prostor je obezbijeden za ukupno 114 vozila, a na način što je u podzemnoj garaži planirana izgradnja 81 parking mjesta, 32 parking mjesta su nadzemna, a obezbijedeno je i jedno parking mjesto za autobus.

Mogući značajni uticaji predmetnog objekta odnose se na zemljište, podzemne vode, vazduh, vibracije i buku (mogući uticaji: eventualne incidentne situacije kao što su izlivanje goriva, ulja ili sredstava za izolaciju u toku izgradnje, usled neadekvatnog zbrinjavanja komunalnog otpada i otpadnih voda u toku eksploatacije objekta, eventualna pojava požara), kao i kumulativna dejstva sa drugim objektima u okruženju.

Izradom elaborata procjene uticaja obezbijediće se neophodni podaci, predvidjeti negativni uticaji projekta na životnu sredinu, utvrditi odgovarajuće mjere zaštite i definisati program praćenja uticaja na životnu sredinu u toku izvođenja, funkcionisanja projekta, kao i u slučaju havarije.

Imajući u vidu predhodno navedeno, odnosno činjenicu da je odlučeno o potrebi procjene uticaja, to je nosiocu projekta, utvrđena obaveza izrade Elaborata procjene uticaja kao što je odlučeno u tački 2.ovog rješenja.

Investitor projekta može, shodno odredbama člana 15. ovog Zakona, podnijeti ovom Sekretarijatu, zahtjev za određivanje obima i sadržaja elaborata na životnu sredinu.

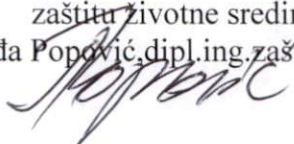
Investitor "HOTSPOT REAL ESTATE" doo Podgorica, odgovorno lice Popović Đorđe, je dužan, shodno odredbama člana 17 ovog Zakona podnijeti Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjev za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, najkasnije u roku od dvije godine od dana prijema rješenja o potrebi procjene uticaja.

Shodno navedenom, Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj na osnovu sprovedenog postupka odlučivanja o potrebi procjene uticaja po zahtjevu nosioca projekta, primjenom člana 13. stav 1 , a u vezi sa članom 5 stav i tačka 2 ovog Zakona, odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, uplatom na žiro račun broj 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Obradivač:

Rukovodilac sektora za
zaštitu životne sredine,
Anđa Popović, dipl.ing.zaš.živ.sredine



saglasan :
SEKRETAR,
Stevio Davidović



Dostavljeno:

- investitoru "HOTSPOT REAL ESTATE" doo Podgorica, odgovornom licu Popović Đorđu
- u javnu knjigu o sprovedenim postupcima
- a/a