



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-06-322/22-48/4
Budva, 10.03.2022.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, na osnovu člana 14. Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list CG", broj 75/18), u postupku sprovedenom po zahtjevu investitora "K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED" – D.S.D. Podgorica, broj UPI-06-322/22-48/1 od 11.02.2022.godine, za odlučivanje o potrebi izrade Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog kompleksa SKD- kategorije 5*, na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele 1668/2, 1668/4, 1668/6, 1668/7, 1668/8 i djelovi katastarskih parcela 1668/1, 1668/3, 1668/5 i 1668/9 sve KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka", 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 turističkog kompleksa SKD- kategorije 5***, na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele 1668/2, 1668/4, 1668/6, 1668/7, 1668/8 i djelovi katastarskih parcela 1668/1, 1668/3, 1668/5 i 1668/9 sve KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka", **potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu.**
- 2. Nalaže se investitoru "K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED" – D.S.D. Podgorica**, da za predmetni projekat – izgradnja turističkog kompleksa SKD- kategorije 5*, **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 "K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED" – D.S.D. Podgorica, obratio se Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj zahtjevom broj UPI-06-322/22-48/1 od 11.02.2022.godine, kao nadležnom organu, radi odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu izgradnje turističkog kompleksa SKD- kategorije 5*, na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele 1668/2, 1668/4, 1668/6, 1668/7, 1668/8 i djelovi katastarskih parcela 1668/1, 1668/3, 1668/5 i 1668/9 sve KO Reževići I, u zahvatu Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka".

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, podnijetog 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 i 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list CG", br.75/18), Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, je aktom broj UPI-06-322/21-48/2 od 15.02.2022.godine, obavijestio je zainteresovanu javnost, organizovao javni uvid i obezbijedio dostupnost podataka i dokumentacije nosioca projekta.

Uvid u dostavljenu dokumentaciju je omogućen u Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, kao i na sajtu Opštine Budva, u roku, od 15.02. do 25.02.2022.godine. Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj dostavljeno je mišljenje Mjesne zajednice Reževići, zavedeno, dana 25.02.2022.godine, na pisarnici Opštine Budva pod brojem UPI-06-322/22-48/3. U obuhvatu teritorije ove Mjesne zajednice nalaze se parcele na kojima se planira gradnja turističkog kompleksa. Podneskom je ukazano na potrebu izrade Elaborata procjene uticaja projekta na životnu sredinu, a ovo iz razloga što bi se, kako podnosioci zahtjeva smatraju njegovom izgradnjom degradirao pejzaž područja i to iz razloga što planirana gradnja podrazumijeva izgradnju objekata ambijentalno neprihvatljivih gabarita i spratnosti. Takođe je navedeno da, prema mišljenju podnosioca akta, na predmetnom zahvatu nije moguće obezbijediti adekvatne infrastrukturne mreže.

Razmatranjem predmetnog zahtjeva nosioca projekta 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 potrebe izrade elaborata procjene uticaja na životnu sredinu su sledeći:

- Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočičevojka", na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele 1668/2, 1668/4, 1668/6, 1668/7, 1668/8 i djelovi katastarskih parcela 1668/1, 1668/3, 1668/5 i 1668/9 sve KO Reževići I.

Lokacija objekata, nalazi se sa južne strane magistralnog puta Budva-Bar. Do lokacije prilaz je omogućen sa postojeće lokalne saobraćajnice, koja se odvaja od magistralnog puta. Okruženje lokacije na kojoj se planira izgradnja turističkog kompleksa pripada slabo naseljenom području.

Područje se uglavnom sastoji od velikih zelenih površina obraslih gustim, visokim i niskim rastinjem, zatim od poljoprivrednih površina, maslinjaka, vojnog kompleksa (UP1 i UP2), kao i privatnih objekata na manjem broju parcela. Na krajnjem južnom dijelu zahvata nalazi se kamenito obalno područje. Na lokaciji na kojoj se planira gradnja, nalaze se podzemni vojni tuneli koji završavaju topovnjačama na litici. Topovnjače imaju izuzetan potencijal za turističku valorizaciju, s obzirom na atraktivne vizure prema otvorenom moru. Pored navedenog, podzemne strukture čini još i 11 prostorija zatvorenog tipa i bunkeru otvorenog tipa, koji su raspoređeni uglavnom u istočnom dijelu parcele. Na lokaciji i u njoj blizini nema značajnijih površinskih vodotokova, niti stalnih izvora slatke vode. Lokacija ne pripada zaštićenom području i na samoj lokaciji nema prirodnih, ni nepokretnih kulturnih dobara. More je od lokacije udaljeno 30 m, vazdušne linije.

-Prostorna organizacija na UP1 se može podijeliti na 2 segmenta. Prvi segment se odnosi na objekat hotela sa svim pripadajućim sadržajima, a drugi na turističke vile, smještene zapadno od hotela prema moru. Tehničkom dokumentacijom za izgradnju turističkog kompleksa predviđa se mogućnost fazne izgradnje na sljedeći način: Faza I-centralni dio hotela, Faza II- apartmanski dio hotela i Faza III: vile. Kapacitet turističkog kompleksa čini : hotel sa 138 soba, rezidencijalni dio hotela sa 207 apartmana i 6 vila. Bruto površina turističkog kompleksa iznosi 55.423 m².

Objekat hotela je vizuelno i prostorno podijeljen na dvije cjeline: apartmanski i hotelski blok.

Spratnost centralnog objekta je 7Su+Pr+7. Objekat hotela je dio koji je prevashodno namijenjen smještajnim jedinicama manje površine (hotelske sobe). Ovaj dio objekta ima ukupno 138 hotelskih soba. Apartmanski objekat ima 106 jednosobnih apartmana (A1), 62 dvosobna apartmana (A2), 25 trosobnih apartmana (A3) i 14 penthaus apartmana. Objekti vila su smješteni blizu kamene obale, spratnosti su P+1, i spratne visine 3,5 m. Zajednički sadržaji su uglavnom raspoređeni kroz oba bloka i ujedno čine njihovu vezu. Ulaz u kompleks smješten je na krajnjem istočnom dijelu urbanističke parcele. Restoranski i banket prostor su galerijskog tipa. SPA i wellness zona, takođe,

ima veću visinu kako bi se ostvario što veći komfor. BOH (back of the house) sadržaji su predviđeni na nižim etažama. U garažnom prostoru turističkog kompleksa predviđena su 212 parking mjesta, a u okviru vila predviđeno je 12 parking mjesta.

Mogući značajni uticaji predmetnog turističkog kompleksa 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.

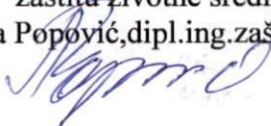
Shodno odredbama člana 17 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list CG",br.75/18) investitor "K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED" – D.S.D. Podgorica, je dužan podnijeti Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj, zahtjev za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, najkasnije u roku od dvije godine od dana prijema rješenja o potrebi procjene uticaja.

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 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Obradivač:

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



saglasan :

v.d. **SEKRETAR,**
Filip Popović

Dostavljeno:

- nosiocu projekta "K.D.P. PROMOTION AND INVESTMENTS LIMITED" – D.S.D. Podgorica
- u javnu knjigu o sprovedenim postupcima
- a/a